



**PUTUSAN**

**Nomor 99/Pdt.G/2021/PN Gsk.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Gresik yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Helmi Rosyadi, berkedudukan di Dsn Nongkokerep Rt 02 Rw 01 Gresik, Bungah, Bungah, Kab. Gresik, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Musa Wibisono, SH.DKK beralamat di Jalan Hayam Wuruk Baru II/1 Surabaya berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor : 2/SK/I/2022/PN.GSK tanggal 5 Januari 2022, selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Lawan:

1. PT. BANK MNC Internasional Tbk Jl.Taman Ais Nasution No. 21 Surabaya Gedung Bursa Efek Indonesia Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat I ;
2. Drs. H. BURHAN THAHIR AFFANDI SH beralamat di Jl. Bambe Dukuh Menanggal No. 1 B Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat II ;
3. SUBAIDI beralamat di Jl. K.H. Kholil 2 No. 22 A Gresik, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat III ;
4. USNAH beralamat di Jl. KH Kholil 6/No. 58 RT 002 RW 003 Desa Kebungson Kec. Gresik Kab. Gresik, untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV ;
5. BUDI WIDODO. SH Notaris Sidoarjo beralamat di Jl. R 12 Makro Waru Sidoarjo, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I ;
6. DESLINA SUWARNI. SH Notaris Surabaya beralamat di Jl. Dukuh Menanggal Selatan No. 153 Surabaya, untuk Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II ;
7. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kantor Wilayah Jawa Timur Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jl. Indrapura No. 5 Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III ;
8. Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik Propinsi Jawa Timur Jl. Dr. Wahidin

*Halaman 1 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2021/PN Gsk*



Sudirohusodo No. 234 Gresik, untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat IV ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 Desember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik pada tanggal 15 Desember 2021 dalam Register Nomor 99/Pdt.G/2021/PN Gsk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut ;

Tanah dan bangunan beralamat di perumahan GKB (Gresik Kota Baru) jalan Marabahan II Blok O No.35 Manyar Gresik dengan batas tanah sebagai berikut :

- Batas Utara : Jalan ;
- Batas Selatan : Tanah Milik Cahyo Edi ;
- Batas Timur : Tanah Milik Syaifuddin ;
- Batas Selatan : Tanah Milik Lazuardi ;

Untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa

1. Bahwa, Penggugat adalah nasabah PT. BUMIPUTERA INDONESIA Tbk cabang Surabaya Jl, Kertajaya No.67-69 Surabaya. Berdasarkan kesepakatan perjanjian kredit No. 03/SBY/KPR/III/2009 dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Plafond Kredit Rp. 90.000. 000 (Sembilan puluh juta rupiah) dengan Jangka waktu 180 bulan sejak ditanda tangani perjanjianjian Kredit dengan angsuran tiap bulan Rp. 1.353.338.(satu juta tiga ratus lima puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh delapan rupiah) yang ditandatangani bersama antara Penggugat dengan PT.Bank Bumiputera Indonesia tanggal 12 Maret 2009 dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik No. 874 Desa Suci seluas 67 m2 atas Nama HELMI ROSYADI..
2. Bahwa, atas obyek Sengketa tersebut di atas Penggugat telah berusaha dan berupaya mempertahankan yang menjadi hak-hak Penggugat, sehingga Penggugat pada tanggal 27 Oktober 2020 mengajukan Gugatan keperdataan di Pengadilan Negeri Surabaya yang terdaftar dalam perkara No. 1052/Pdt.G/2020/PN.Sby. dengan amar putusan sebagai berikut :

Mengadili

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV.



Dalam Perkara Pokok :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima (Niet onvankelijik verklad)
  - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp. 2.774.500.(dua juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus rupiah).
3. Bahwa, pada tanggal 06 Pebruari 2019 Penggugat telah menerima surat No. 008/SAM-SBY/2019 dari PT.MNC Internasional (d/h bernama PT. Bank Bumiputera Indonesia Tbk) tentang Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) dengan No. 05 tanggal 06 Pebruari 2019 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 06 tanggal 06 Pebruari 2019 yang mana surat tersebut dibuat dihadapan Notaris BUDI WIDODO, SH Notaris di Sidoarjo sehingga dengan demikian Piutang telah beralih kepada Tergugat I selaku PENERIMA CESSIE. Penggugat tidak mendapatkan fotocopy Akta Notaris No. 5 dan Akta Notaris No.6, dan Tergugat I tidak melampirkan Akta tersebut didalam surat yang ditujukan kepada Penggugat .
4. Bahwa, pada tanggal 13 Pebruari 2019 Penggugat telah menerima surat No. 35/CESSIE/SBY/II/2019 dari Drs H. BURHAN THAHIR AFFANDI, SH alamat : Bambe Dukuh Menanggal No. 41 Surabaya Perihal : Pemberitahuan Pengalihan Piutang (CESSIE) yang bersamaan pada tanggal 13 Pebruari 2019 Penggugat menerima surat No. 216/SP.1/SBY /II/2019 perihal : Surat Peringatan 1.
- Bahwa, tidaklah sepatutnya Tergugat II melayangkan Surat Pemberitahuan yang disertai Surat Peringatan I oleh karena Penggugat tidak pernah melakukan wanprestasi terhadap Tergugat II.
5. Bahwa, pada tanggal 28 Pebruari 2019 dengan surat No. 161/SP.III/Sby/II/2019 Penggugat menerima surat dari Tergugat II perihal : Surat Peringatan, SP II No: 190/SP II/SBY/II/2019 tertanggal 19 Pebruari 2019, SP III No : 161/SP III/SBY/II/2019. Tertanggal 28 Pebruari 2019. yang isi dari surat tersebut apabila sampai batas waktu yang kami tentukan belum ada penyelesaian, maka kami akan menindak lanjuti dengan bantuan KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).
- Bahwa didalam surat tersebut tidak menerangkan besaran nominal yang harus diselesaikan Penggugat dan batasan waktunya sampai tanggal berapa yang ditentukan Penggugat harus menyelesaikan kwajibannya,

*Halaman 3 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2021/PN Gsk*



padahal Tergugat II menerima Cessi Dari Bank MNC Internasional Tbk baru 15 hari, yang selayaknya Tergugat II belumlah patut memberi surat tegoran kepada Penggugat.

6. Bahwa dengan mendasari surat tersebut diatas perihal Surat Peringatan I No. 216/SP I/SBY/II/2019 tertanggal 13 Pebruari 2019 dari Tergugat II perihal Surat Peringatan I, No.190/SP II/SBY/II/2019 tertanggal 28 Pebruari 2019 perihal Surat Peringatan II dan surat No. 161/SP III//SBY/II/2019 tertanggal 28 Pebruari 2019 perihal Surat Peringatan III.

Bahwa terkait surat tersebut di atas Penggugat tidak pernah telah dinyatakan wanprestasi oleh Tergugat II namun kenapa Tergugat yang nyata nyata telah memberi somasi kepada Penggugat.

7. Bahwa sebagaimana ketentuan dalam pasal 2 ayat 2 Perturan Bank Indonesia Nomor 2/19/PBI/2000 tentang Persyaratan dan Tata Cara Pemberian Perintah atau Izin Tertulis membuka Rahasia Bank yang berbunyi “ (2) Keterangan mengenai nasabah selain Nasabah Penyimpan bukan merupakan keterangan yang wajib dirahasiakan oleh bank.” jo Pasal 4 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan yang berbunyi “(1) Pelaku Usaha Jasa Keuangan WAJIB menyediakan/dana tau menyampaikan informasi mengenai produk dan atau layanan yang akurat, Jujur, Jelas dan tidak menyesatkan.

8. Bahwa, perlunya Penggugat sampaikan sewaktu Penggugat menjadi Nasabah Bank MNC Internasional Tbk. sisa kewajiban yang harus diselesaikan Penggugat sebesar Rp. 55.690.286. (lima puluh lima juta enam ratus sembilan puluh ribu dua ratus delapan puluh enam) jumlah itupun sudah termasuk bunga, denda, denda jalan dan pinalti dengan rincian sebagai berikut :

Kewajiban (IDR)

Pokok : Rp 49.884.077,49

Bunga : Rp 3.274.199,31

Denda : Rp 1.807.882,54

Denda jln & Pinalty : Rp 724.127,41

---

Total Kewajiban : Rp 55.690.286,75

9. Bahwa Pengalihan Piutang antara Bank MNC Tbk ke saudara Drs. Burhan Thahir Affandi SH yang telah di Akta Notariskan di hadapan Notaris Budi Widodo SH yang telah diterima Penggugat sebatas Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan saja, yang seharusnya disertai fotocopy Akta Notaris No 05 tertanggal 06 Februari 2019.

Bahwa, terkait informasi yang Penggugat dapatkan sangatlah minim sehingga mengesankan dari pihak Tergugat II merasahasiakannya agar tidak memiliki fotocopy Akta Notaris tersebut.

10. Bahwa Pengalihan Piutang dari Drs. Burhan Thahir Affandi SH (Tergugat II) yang telah dialihkan kepada Saudara Subaidi (Tergugat III) dan dibuat dihadapan Notaris Deslina Suarni SH dengan No Akta 18 tertanggal 27 Juni 2019, pihak Penggugat hanya menerima Pemberitahuan saja tanpa disertai fotocopy Akta Notaris tersebut.

Bahwa terkait diterbitkannya akta tersebut diatas, Penggugat sangat membutuhkan fotocopy akta Notaris tersebut oleh karena didalam akta tersebut mencantumkan jual beli piutang senilai Rp. 310.000.000. (tiga ratus sepuluh juta rupiah).

11. Bahwa pada tanggal 29 July 2019 Penggugat dengan beritikad baik ingin menyelesaikan yang menjadi kewajiban Penggugat, yaitu dengan mengajukan surat permohonan kepada SUBAIDI melalui kuasanya yang diterima oleh Bu. DIANA salah satu kuasa pada kantor Hukum JAYABAYA LAW FIRM yang mana didalam surat tersebut tentang kesanggupan besaran yang dibayarkan Penggugat, sebesar Rp 70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah) dari total kewajiban sebesar Rp,55.690.286,75 (Lima puluh lima juta enam ratus Sembilan puluh ribu dua ratus delapan puluh enam tujuh puluh lima rupiah).

Bahwa nilai yang akan dibayarkan Penggugat kepada Tergugat III sudah melebihi total kewajiban yang sebenarnya.

12. Bahwa pada tanggal 07 Agustus 2019 Penggugat telah menerima jawaban atas Surat permohonan yang telah diajukan Penggugat, dalam jawaban surat tersebut pihak kuasa hukum Subaidi (Tergugat III) menolak permohonan Penggugat sebesar Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), karena dianggap Nominal tersebut tidak sesuai dengan nilai Jual Beli Piutang dari saudara Drs. Burhan Thahir Affandi SH (Tergugat II) sebesar Rp. 310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) sesuai yang terdapat dalam Akta Notaris No. 18 tentang Perjanjian Pengalihan Piutang tertanggal 27-6-2019 yang diterbitkan oleh NOTARIS DESLINA SUARNI. SH.







(Tergugat II) dengan demikian pengajuan tersebut cacat hukum Nampak terkesan adanya suatu rekayasa.

18. Bahwa atas saran Bank MNC Internasional Tbk pada tanggal 22 Juni 2020 Penggugat kembali menunjukkan itikad baik dengan mengajukan Pernyataan kesanggupan membayar kepada saudara Drs. Burhan Thahir Affandi SH guna menyelesaikan kewajiban sebesar Rp 125.000.000,- (Seratus dua puluh lima juta rupiah) dari total kewajiban sebesar Rp 55.690.286,75, namun sampai diajukan gugatan ini tidak ada tanggapan.

19. Bahwa Tergugat IV telah menerbitkan Surat Kuasa tertanggal 17 September 2020 yang memerintahkan tentang Pengosongan atas obyek sengketa.

Bahwa berdasarkan pasal 195 HIR menjelaskan tidak ada yang dapat menunda suatu eksekusi yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap untuk dilaksanakan kecuali dengan jalan damai dan pelaksanaan putusan tersebut dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang pada tingkat pertama pemeriksaan perkara tersebut.

Bahwa surat kuasa yang diterbitkan Tergugat IV sama sekali tidak mempunyai dasar yang jelas berdasarkan pasal 195 HIR,

20. Bahwa setelah Tergugat IV memenangkan lelang, yang tidak sesuai prosedur tersebut, telah berakibat timbul peralihan hak yang diajukan oleh Tergugat IV kepada Turut Tergugat IV yang mana SHM tersebut dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV.

Bahwa akibat perbuatan tersebut diatas maka Penggugat sudah menderita kerugian baik kerugian Materiil maupun kerugian In Materiil, yang untuk itu Penggugat menuntut melalui pengadilan Negeri Gresik harus dibayar dengan tunai dan sekaligus oleh Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut :

**A. Kerugian Materiil.**

Bahwa Akibat timbulnya peralihan hak kepada Tergugat IV yakni atas Jaminan Sertifikat Hak Milik No: 874 Desa Suci seluas 67m2 atas nama HELMI ROSYADI alamat di Perumahan GKB (Gresik Kota Baru) Jl. Marabahan II Blok O No. 35 Manyar Gresik.

Penggugat kehilangan rumahnya yang dijadikan agunan Bank MNC Internasional Tbk seharga Rp. 545.000.000. (lima ratus empat puluh lima juta rupiah).

**B. Kerugian In Materiil.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Akibat tindakan tersebut diatas maka Penggugat merasa tertekan baik fisik maupun psikis, akibat tindakan para Tergugat tersebut sehingga mengakibatkan Penggugat menderita kerugian In Materiil yang sulit diperhitungkan berapa besar nilainya.

Oleh karena itu Penggugat mengajukan tuntutan melalui Pengadilan Negeri Gresik agar Para Tergugat mengganti kerugian In Materiil dalam wujud materiil berupa sejumlah uang yang harus dibayar segera secara tunai dan sekaligus oleh Para Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.000.000.000.(satu milyar rupiah). Atau setidaknya sejumlah uang yang patut dan sebanding yang ditetapkan oleh Majelis Hakim Pemeriksa karena akibat perbuatan para Tergugat tersebut.

21. Bahwa Gugatan Penggugat yang diajukan telah didukung oleh bukti-bukti yang akurat sehingga dipandang cukup beralasan yang kuat bagi Penggugat untuk memohon agar putusan pengadilan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi, maupun upaya hukum PK (Peninjauan Kembali).

22. Bahwa oleh karena itu maka mohon Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan mematuhi pada putusan Pengadilan .

Berdasarkan hal hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

## PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah demi hukum atas hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 874 Desa Suci seluas 67 m2 a.n. HELMI ROSYADI Adalah harta milik Penggugat.
3. Menyatakan Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik No 874 Desa Suci seluas 67 m2 a.n. HELMI ROSYADI. adalah harta milik Penggugat yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV atas dasar Kutipan Risalah Lelang No. 500/45/2020 tanggal 06-07-2020, TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM YANG MENGIKAT.
4. Menghukum Tergugat IV agar menyerahkan SHM no 874 atas nama USNAH kepada Penggugat, atau menyerahkan ke Turut Tergugat IV (BPN) untuk dikembalikan ke posisi semula menjadi nama Penggugat.

Halaman 8 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Turut Tergugat IV agar menerima SHM No 874 atas USNAH untuk diproses Balik nama ke atas nama Penggugat'
6. Membatalkan akta perjanjian jual beli Piutang yang diterbitkan oleh Notaris BUDI WIDODO. SH No: 5 tertanggal 6 Pebruari 2019 dan Akta perjanjian Pengalihan Piutang No 6 tertanggal 6 Pebruari 2019.
7. Menyatakan Batal Demi Hukum risalah lelang No 500/45/2020 tertanggal 6 Juli 2020 yang diterbitkan Turut Tergugat III.
8. Menyatakan Demi Hukum Pengalihan Piutang dari Bank MNC Internasional Tbk ke Drs. Burhan Thahir Affandi, SH agar dikembalikan kembali ke Bank MNC Internasional Tbk dengan nilai seperti semula yaitu sebesar Rp 55.690.286,75 (lima puluh lima juta enam ratus Sembilan puluh ribu duaratus delapan puluh enam tujuh puluh lima rupiah).
9. Membatalkan Akta Pengalihan Piutang yang diterbitkan oleh Notaris DESLINA SUARNI No. 18 tertanggal 27-6-2019.
10. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan Para Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. (Onrechtmatigedaad).
11. Menghukum untuk membayar kerugian Matriil terhadap Penggugat dengan rincian sejumlah : Penggugat kehilangan rumahnya yang dijadikan agunan Bank MNC Internasional Tbk seharga Rp. 545.000.000. (lima ratus empat puluh lima juta rupiah).
12. Menghukum untuk membayar kerugian Matriil terhadap Penggugat dengan rincian sejumlah Rp. 1.000.000.000. (satu milyar rupiah). Atau setidaknya-tidaknya sejumlah uang yang patut dan sebanding yang ditetapkan oleh Majelis Hakim Pemeriksa karena akibat perbuatan para Tergugat tersebut.
13. Menghukum kepada Para Tergugat atau siapa saja yang merasa memiliki SHM No: 874 atas obyek sengketa tersebut untuk menyerahkan kepada Penggugat
14. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1000.000. (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini yang harus dibayarkan oleh Tergugat secara tunai dan sekaligus setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van Gewisjde).

Halaman 9 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat.

16. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya Penggugat hadir kuasanya yang bernama Musa Wibisono, S.H., R., Suratno, SH.M.Sos., Dedyk Soewandoko, S.H., Zepri Rahmat Witjaksono, S.H, dan Irsadul Ibad, SH., Para Advokat yang beralamat di Jl.Hayam Wuruk Baru 2 No.1 Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik No.512/SK/XII/2021/PN.Gsk Tanggal 15 Desember 2021, Tergugat I Hadir kuasanya yang bernama Rudy DH. Sihombing, SH.MH. C.R.B.C, Hotman GP Pakpahan, SH., Slamet Agus Triyono, Achmad Alif Rachman, Aldo Herlambang Gardjito, Nurul Istichomah, SH, Richie Gokma Hamonangan, SH adalah kesemuanya adalah Karyawan pada PT. Bank MNC Internasional Tbk, qq PT. Bank MNC Internasional Tbk Cabang Surabaya beralamat di Jl. T.A.I.S Nasution No.21, Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 2/SK/I/2022/PN/Gsk tanggal 5 Januari 2022, Tergugat IV hadir kuasanya Abdullah Syafi'i, SH. Rendy Martadirosa, S.H, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No 62/SK/III/2022/PN.GSK tanggal 2 Maret 2022, Turut Tergugat III hadir kuasanya Andy Pardede, Kuntoro, Awalludin Ikhwan, Grace Teguh Kinanti, Khoirul Muslihah, Hati Yuni Kustianingsih dan Rita Kartika Wardani berdasarkan Surat Kuasa Khusus No 88/SK/III/2022/PN.Gsk tanggal 23 Maret 2022, untuk Turut Tergugat IV hadir kuasanya Sharih Nirawasi, SH.MH., Bambang Sudijanto, SH, Dra ending Ninik Pudjilestari, Virda Rukmana, SH dan indara Jaya Susanto, SH. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 6/SK/I/2022/PN.Gsk Tanggal 5 Januari 2022 sedangkan Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak pernah hadir atau mengirim kuasanya untuk itu meskipun telah dipanggil secara sah dan patut ;

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya pada acara Replik Tergugat II hadir Kuasanya Davy Hindranata, SH.MH. dan Rizky Yoga Pratama, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Gresik No.128/SK/IV/2022/PN.GSK Tanggal 20 April 2022 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

Halaman 10 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk BAGUS TRENGGONO, SH..MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Gresik, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Maret 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa telah dibacakan dipersidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

## I. PENGADILAN NEGERI GRESIK TIDAK BERWENANG MENGADILI

1. Bahwa gugatan Penggugat terkait adanya fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat vide Perjanjian Kredit Nomor : 03/SBY/KPR/III/2009 tanggal 12 Maret 2009 jo Syarat-Syarat Umum Pemberian Kredit PT. Bank Bumiputera Indonesia Tbk (SSU Bank) yang merupakan satu kesatuan dari Perjanjian Kredit, dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 874/Desa Suci terletak di Perum GKB, Jl. Marabahan II No. 35 Blok 0-11/652, sertipkat mana dibebani dengan hak Tanggungan Peringkat I senilai Rp. 112.500.000,- (seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah).
2. Kemudian kredit tersebut mengalami macet dan kemudian bank telah menjual hak tagihnya kepada Tergugat II sebagaimana dalam Akta Jual Beli Piutang No. 05 tanggal 06 Februari 2019 dibuat dihadapan Budi Widodo, SH Notaris di Kabupaten Sidoarjo dan kemudian diikuti dengan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak (Cessie) No. 06 tanggal 06 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Budi Widodo, SH Notaris di Kabupaten Sidoarjo.
3. Dalam Pasal 17 Syarat-Syarat Umum Pemberian Kredit PT. Bank Bumiputera Indonesia Tbk (SSU Bank) tentang DOMISILI HUKUM berbunyi sbb:

Pasal 17

DOMISILI HUKUM

"Tentang Perjanjian Kredit dengan segala akibatnya serta pelaksanaannya para pihak sepakat memilih domisili hukum yang tetap dan seumumnya di kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta, pemilihan atas domisili mana juga berlaku bagi para ahli waris dan penerima hak dari PEMINJAM, demikian dengan tidak mengurangi hak dari BANK untuk mengajukan gugatan/tuntutan hukum terhadap

Halaman 11 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



PEMINJAM di muka Pengadilan lain, baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia.

4. Dengan adanya domisili hukum yang telah disepakati oleh Para Pihak, maka yang berwenang mengadili gugatan Penggugat adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan bukan Pengadilan Negeri Gresik, oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Pengadilan Negeri Gresik Tidak Berwenang Mengadili.

II. Gugatan tidak jelas/kabur (obscuur libel) karena ketidakjelasan perbuatan melawan hukum yang mana yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II Selain itu, Penggugat tidak merinci jumlah kerugian materiil dan immateriil di dalam gugatan serta tidak memohonkan pernyataan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum - quod non, hal mana ditolak, berupa lelang dan cessie di dalam petitum gugatannya

1. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 15, 16, 17 dan 19 Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat adalah perbuatan yang bertentangan dengan aturan hukum - quod non, hal mana ditolak, sementara dalam posita gugatan angka 20, 21, 22 dan 23 Penggugat juga mendalilkan bahwa Cessie yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum - quod non, hal mana ditolak. Sebenarnya mana yang dituntut oleh Penggugat yang bersifat melawan hukum tersebut? Apakah perbuatan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II ataupun perbuatan Cessie yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II ?
2. Ketidakjelasan gugatan tersebut juga nampak pada petitum Penggugat yang tidak memohonkan pernyataan perbuatan mana yang sebenarnya melawan hukum, apakah perbuatan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II ATAU perbuatan Cessie yang telah dilakukan antara Tergugat I kepada Tergugat II.
3. Oleh karena tidak ada kejelasan/kepastian perbuatan mana yang merupakan perbuatan melawan hukum di dalam posita Gugatan, maka Gugatan menjadi tidak jelas/kabur (obscuur libel, sehingga sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvaarkelijke Verklard).
4. Begitu pula pada petitum Penggugat yang tidak memohonkan pernyataan perbuatan mana yang sebenarnya melawan hukum yang telah dilakukan

Halaman 12 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**



oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat formil dan mengakibatkan Gugatan a quo menjadi tidak jelas/kabur (obscuur libej. Oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvaarkelijke Verklaard).

5. Bahwa selain hal tersebut di atas, faktanya Penggugat tidak menyebutkan dan merinci jumlah kerugian materiil dan immaterial yang telah dideritanya baik didalam posita maupun petitum Gugatannya. Dengan tidak menyebutkan dan merinci kerugian materiil dan immaterial dalam perkara a quo maka Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (obscuur libel) Oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvaarkelijke Verklaard)

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo, sebagaimana dituangkan dalam gugatan, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
2. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat Posita angka 1, 3, 4, 6, 8 dan 9 disampaikan sebagai berikut:
  - 2.1. Penggugat mengakui telah menerima fasilitas kredit dari Tergugat I untuk pembelian rumah sebagaimana dalam Perjanjian Kredit No. 03/SBY/KPR/III/2009 tanggal 12 Maret 2009 dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 874/Desa Suci terletak di Perum GKB, Jl. Marabahan II No. 35 Blok 0-11/652, sertipkat mana dibebani dengan hak Tanggungan Peringkat I senilai Rp. 112.500.000,- (seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah).
  - 2.2. Bahwa kredit Penggugat mengalami macet, maka Tergugat I memberikan teguran baik lisan maupun tulisan sbb :
    - a. Surat No. 013/SPI/SAM/VIII/2018 tanggal 23 Agustus 2018, Surat Peringatan I ;
    - b. Surat No. 008/SP2/SAM/IX/2018 tanggal 20 September 2018, Surat Peringatan II ;
    - c. Surat No. 097/S P3/ SAM/ X/ 20 18 tanggal 08 Oktober 2018, Surat Peringatan III sehingga MENGAKIBATKAN kewajiban Penggugat sampai per tanggal 06 Pebruari 2019 berjumlah sebesar Rp. 55.690.286,75 (lim a





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh lima juta enam ratus Sembilan puluh juta dua ratus delapan puluh enam juta rupiah tujuh puluh lima sen) dengan perincian sebagai berikut :

Pokok	: Rp. 49.884.077,49
Bunga	: Rp. 3.274.199,31
Denda	: Rp. 1.807.882,54
Denda Berjalan & Finalty	: Rp. 724.127,41.

2.3. Bahwa setelah dikirimkan beberapa surat peringatan tersebut, ternyata tidak terdapat penyelesaian hutangnya kepada Tergugat I, sehingga dapat dikualifikasikan telah WANPRESTASI atas hutang Penggugat kepada Tergugat I ;

2.4. Oleh karena Penggugat tidak memenuhi Surat Peringatan yang dikirimkan oleh Tergugat I tersebut di atas, maka guna menyelesaikan kewajiban Penggugat, Tergugat I mettempuh langkah penyelesaian dengan menggunakan cara yakni Bank menjual piutang/tagihannya kepada Tergugat 11 sebagaimana dalam Akta Jual Beli Piutang No. 05 tanggal 06 Februari 2019 dibuat dihadapan Budi Widodo, SH Notaris di Kabupaten Sidoarjo dan kemudian diikuti dengan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak (Cessie) No. 06 tanggal 06 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Budi Widodo, SH Notaris di Kabupaten Sidoarjo.

2.5. Adapun pengalihan piutang/cessie tersebut diatur berdasarkan ketentuan Pasal 15 Syarat-Syarat Umum Pemberian Kredit PT. Bank Bumiputera Indonesia Tbk (SSU Bank) yang merupakan satu kesatuan dari perjanjian Kredit Nomor 03/SBY/KPR/111/2009 tanggal 12 Maret 2009 yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 15

## HAK UNTUK MENGALIHKAN PERIKATAN

Perjanjian Kredit mengikat pihak-pihak dalam Perjanjian Kredit dan para ahli waris dan/atau para pengganti mereka dan mereka yang ditunjuk oleh mereka masing-masing dengan ketentuan bahwa Peminjam tidak boleh mengalihkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit atau setiap tambahan dan/atau perubahan dari padanya, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK, sedangkan BANK dapat dan berhak untuk mengalihkan, baik seluruh maupun sebagian, hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit kepada pihak lain.

2.6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 15 Syarat-Syarat Umum Pemberian Kredit PT. Bank Bumiputera Indonesia Tbk (SSU Bank) yang merupakan satu

Halaman 14 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesatuan dari Perjanjian Kredit Nomor : 03/SBY/KPR/111/2009 tanggal 12 Maret 2009, Tergugat I in casu Bank telah menggunakan hak dan kewenangannya melakukan penjualan piutang kepada Tergugat II sebagaimana tertuang di dalam Akta Jual Beli Piutang No. 05 tanggal 06 Februari 2019 dibuat dihadapan Budi Widodo, SH Notaris di kabupaten Sidoarjo dan kemudian diikuti dengan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak (Cessie) No. 06 tanggal 06 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Budi Widodo, SH Notaris di Kabupaten Sidoarjo.

2.7. Bahwa setelah adanya jual beli Piutang tersebut, kemudian Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat bahwa piutang telah dialihkan kepada Tergugat II sebagaimana dalam surat Terguat I No. 008/SAM-SBY /1/2019 tanggal 06 Februari 2019, perihal : Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) Bank. Hal tersebut dilakukan agar debitur ic Penggugat mengetahui kepada siapa dia membayar kewajiban hutang selanjutnya karena Tergugat I sudah tidak lagi berhak menerima pembayaran atas hutang debitur dimaksud.

2.8. Pula akibat adanya jual beli Piutang tersebut, Tergugat I telah menyerahkan seluruh dokumen Perjanjian Kredit maupun dokumen jaminan berupa Sertipikat Hak Milik dan Sertipikat Hak Tanggungan kepada Tergugat II.

3. Bahwa terkait gugatan Penggugat dalam posita angka 4, 5, 6 sampai dengan angka 20 disampaikan sebagai berikut :

3.1. Bahwa posita tersebut terkait dengan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II setelah adanya surat dikirimkannya surat Terguat I No. 008/SAM-SBY/1/2019 tanggal 06 Februari 2019 terkait adanya pengalihan piutang vide Akta Jual Beli Piutang No. 05 tanggal 06 Februari 2019 dibuat dihadapan Budi Widodo, SH Notaris di Kabupaten Sidoarjo dan kemudian diikuti dengan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak (Cessie) No. 06 tanggal 06 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Budi Widodo, SH Notaris di Kabupaten Sidoarjo, maka Tergugat I tidak memberikan tanggapan.

4. Menanggapi posita gugatan Penggugat angka 21 Penggugat menuntut agar Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat yang pada intinya sebagai berikut ;

#### A. Kerugian Materiil

Akibat timbulnya peralihan hak kepada Tergugat IV yakni atas jaminan SHM No. 874 Desa Suci seluas 67 M2 an. HELMI ROSYADI, Penggugat kehilangan rumahnya yang dijadikan agunan Bank MNC Internasional Tbk seharga Rp. 545.000.000,- (lima ratus empat puluh lima juta rupiah)

#### B. Kerugian In materiil

Halaman 15 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa akibat tindakan tersebut diatas maka Penggugat merasa tertekan baik fisik maupun psikis, oleh karenanya Penggugat menuntut ganti kerugian in materiil dalam wujud materiil berupa sejumlah uang yang harus dibayar secara tunai oleh Para Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.000.000.0000,- (satu milyar rupiah).

Terhadap tuntutan Penggugat berupa kerugian materiil dan immateriil tersebut, Tergugat I tanggap sebagai berikut :

1) Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I terkait a it pengalihan piutang/cessie yang dilakukan oleh Tergugat I, karena hak mengalihkan perikatan tersebut telah diatur didalam Pasal 15 Syarat-Syarat Umurn Pemberian Kredit PT. Bank Bumiputera Indonesia Tbk (SSU Bank) yang merupakan satu kesatuan dari Perjanjian Kredit Nomor : 03/SBY/KPR/111/2009 tanggal 12 Maret 2009 yang telah yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 15

## HAK UNTUK MENGALIHKAN PERIKATAN

Perjanjian Kredit mengikat pihak-pihak dalam Perjanjian Kredit dan para ahli waris dan/atau para pengganti mereka dan mereka yang ditunjuk oleh mereka masing-masing dengan ketentuan bahwa Peminjam tidak boleh mengalihkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit atau setiap tambahan dan/atau perubahan daripadanya, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank, sedangkan Bank dapat dan berhak untuk mengalihkan, baik seluruh maupun sebagian, hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit kepada pihak lain.

2) Bahwa sebelum cessie dilakukan, kredit Penggugat mengalami macet dan telah dilakukan peringatan baik lisan maupun tertulis sbb:

- a. Surat No. 013/SPI/SAM/VIII/2018 tanggal 23 Agustus 2018, Surat Peringatan I
- b. Surat No. 008/SP2/SAM/IX/2018 tanggal 20 September 2018, Surat Peringatan II
- c. Surat No. 097/SP3/SAM/X/2018 tanggal 08 Oktober 2018, Surat Peringatan III.

3) Akibat Penggugat tidak memenuhi Surat Peringatan yang dikirimkan oleh Tergugat I tersebut di atas, maka guna menyelesaikan kewajiban Penggugat, Tergugat I menempuh angkah penyelesaian dengan menggunakan cara yakni Bank menjual piutang/tagihannya kepada Tergugat II sebagaimana dalam Akta Jual Beli Piutang No. 05 tanggal 06 Februari 2019 dibuat dihadapan Budi Widodo, SH Notaris di Kabupaten Sidoarjo dan kemudian diikuti dengan Akta

Halaman 16 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemindahan dan Penyerahan Hak (Cessie) No. 06 tanggal 06 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Budi Widodo, SH Notaris di Kabupaten Sidoarjo.

4) Bahwa setelah adanya jual beli Piutang tersebut, kemudian Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat bahwa piutang telah dialihkan kepada Tergugat II sebagaimana dalam surat Terguat I No. 008/SAM-S BY//I/ 2019 tanggal 06 Februari 2019, perihal : Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) Bank. Hal tersebut dilakukan agar debitur ic Penggugat mengetahui kepada siapa dia membayar kewajiban hutang selanjutnya karena Tergugat I sudah tidak lagi berhak menerima pembayaran atas hutang debitur dimaksud.

5) Selanjutnya dihubungkan dengan ketentuan tentang pengalihan piutang maka dalam melakukan pengalihan hak tagih, Tergugat I telah memenuhi persyaratan yang diatur di dalam Pasal 613 KUH Perdata yang berbunyi :

"Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya".

6) Berdasarkan uraian tersebut diatas, tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam melakukan pengalihan hak tagih kepada Tergugat II, karena telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

7) Oleh karena terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, maka tidak ada kewajiban bagi Tergugat I untuk membayar kerugian yang didalilkan Penggugat tersebut.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Tergugat I selanjutnya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat IV telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

I.Eksepsi Surat Kuasa Tidak Sah.

Pemberi atau Penerima Kuasa tidak berwenang

1. Bahwa Tergugat IV menolak dan membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat sepanjang tidak diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat IV;

Halaman 17 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa surat kuasa Khusus Tertanggal 15 Nopember 2021 tidak memenuhi syarat formil yang digariskan pasal 123 ayat 1 HIR dan SEMA nomor 01 tahun 1971 Jo. SEMA nomor 6 tahun 1994, sesuai dengan ketentuan tersebut surat kuasa Khusus (Bijzondere Schriftelijke machtiging) harus jelas dan tegas menyebut :

- Identitas para pihak yang berpekara ;
- Secara spesifik kehendak berpekara dalam pengadilan sesuai kompetensi relatif ;
- Menyeut secara ringkas dan konkret pokok perkara sesuai objek yang diperkarakan ;
- Mencantumkan tanda serta tanda tangan pemberi kuasa ; Semua syarat tersebut di atas bersifat kumulatif dan harus dipenuhi apabila salah satu syarat tidak dipenuhi maka surat kuasa tidak sah karena mengandung cacat formil serta surat kuasa harus dibuat oleh orang yang berwenang bukan melainkan oleh orang yang tidak berwenang ;

3. Bahwa selanjutnya pada gugatan Penggugat halaman 2 tentang penerima kuasa Atas nama Irsadul Ibad, SH. memberikan uraian-uraian identitas diri sebagai Advokat namun pada Nomor induk KTPA yang bersangkutan mencantumkan Nomor induk penduduk (NIK) Pada KTP bukan mencantumkan nomor Anggota Advokat, Sehingga yang bersangkutan atau yang dimaksud tidak mempunyai kewenangan dalam memberikan atau menjadi penerima kuasa satu dan lain hal tidak dapat menunjukan dalam gugatan sebagai Advokat ;

4. Bahwa pada pokoknya Penggugat tidak menyampaikan adanya perbaikan gugatan sampai surat jawaban Tergugat IV disampaikan melalui persidangan;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal yang terurai di atas Tergugat IV mohon kepada majelis hakim dalam perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya untuk menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat ;

### II. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libels).

1. Bahwa mencermati gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini terdapat penggabungan dari beberapa substansi (materi), yaitu :

- a. Bahwa dalam Petitum primair gugatan Penggugat pada angka 10 menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);

Halaman 18 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**





- b. Bahwa adanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana yang diuraikan pada gugatan Penggugat angka 4, dan angka 6;  
Penggabungan 2 (dua) atau lebih substansi (materi) dalam satu gugatan menurut hukum acaranya tidak diperbolehkan dan penggabungan beberapa substansi (materi) dalam satu gugatan menyebabkan gugatan Penggugat tersebut kabur (obscuur libels);
2. Bahwa selanjutnya pokok perihal gugatan Penggugat adalah “Gugatan Perbuatan Melawan Hukum” serta dalam Petitum primair gugatan Penggugat pada angka 10 namun demikian menurut hemat Tergugat IV tidak satupun dalil posita Penggugat mengungkapkan alasan hukum Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan Tergugat IV;
3. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat angka 4 yang pada pokoknya Penggugat mengemukakan “bahwa pada tanggal 13 Februari 2019 menerima surat No. 35/CESSIE/SBY/II/2019 perihal: pemberitahuan pengalihan piutang (cessie) yang pada tanggal sama mendapatkan surat no. 216/SP.1/SBY/II/2019 perihal: Surat Peringatan 1 dari Tergugat II. Bahwa tidaklah sepatutnya Tergugat II melayangkan surat Pemberitahuan yang disertai surat peringatan I oleh karena Penggugat tidak pernah melakukan WANPRESTASI terhadap Tergugat II”, angka 6 gugatan Penggugat mengemukakan “bahwa Penggugat tanggal 13 Februari 2019 mendapatkan surat Peringatan I no. 216/SP/I/SBY/II/2019 tertanggal 13 Februari 2019, surat Peringatan II no. 190/SP II/SBY/II/2019 tertanggal 28 Februari 2019 dan Surat Peringatan III no. 161/SP III/SBY/II/2019 tertanggal 28 Februari 2019 dari Tergugat II”. Bahwa terkait surat tersebut diatas Penggugat tidak pernah dinyatakan WANPRESTASI oleh Tergugat II namun kenapa Tergugat yang nyata-nyata telah memberi somasi kepada Penggugat” Bahwa dengan dasar tersebut Penggugat telah memasukkan materi ingkar janji (wanprestasi) pada gugatan Penggugat dan dalam hal Penggabungan 2 materi dalam 1 (satu) gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (obscuur libels) ;
4. Bahwa Objek sengketa yang dikemukakan dalam dalil-dalil gugatan Penggugat tidak jelas karena Penggugat tidak menjelaskan adanya objek sengketa secara detail dalam gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscuur libels);
5. Bahwa selanjutnya gugatan Penggugat pada halaman nomor 3 menyampaikan atas “objek sengketa” yang pada pokoknya pengugat menguraikan alamat objek atau letak objek beserta batas-batas obbjek sengketa namun Penggugat tidak menyampaikan tentang pemilik objek

*Halaman 19 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2021/PN Gsk*



sengketa tersebut saat ini satu dan lain hal apakah tanah dan bangunan tersebut hak milik Penggugat atau Hak milik orang lain atau Penggugat hanya menempati atau menyewa tanah dan bangunan tersebut atau menempati tanpa ijin pemilik yang sah??? hal tersebut menegaskan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libels);

6. Bahwa dalam Petitum Primair Penggugat angka 14 Penggugat mengemukakan “menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini yang harus dibayarkan oleh Tergugat secara tunai dan sekaligus setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewisjde) ” namun dalam posita gugatan Penggugat tidak mengemukakan dasar dari petitum tersebut hal tersebut sangat tidak jelas dan tidak berdasar, maka gugatan Penggugat tidak jelas (obscuur libels);
7. Bahwa berdasarkan hal- hal yang terurai di atas Tergugat IV mohon kepada majelis hakim dalam perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidak- tidaknya untuk menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat ;

## DALAM POKOK PERKARA DALAM KONPENSI

1. Bahwa semua dalil Tergugat IV yang termuat dalam bagian eksepsi mohon dianggap terulang lagi dalam bagian pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat IV secara tegas menolak semua dalil Penggugat yang terurai dalam surat gugatannya, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV;
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya yang ditujukan kepada Tergugat 1V pada pokoknya mendalilkan hal – hal sebagai berikut :
  - a. Pada angka 19 gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan Tergugat IV menerbitkan Surat Kuasa tertanggal 17 September 2020 yang memerintahkan tentang Pengosongan atas obyek sengketa, Penggugat mendasarkan dengan Pasal 195 HIR, serta menyimpulkan surat kuasa yang diterbitkan tidak sesuai dengan Pasal 195 HIR .
  - b. Pada angka 20 gugatan Penggugat pada pokoknya mengemukakan setelah Tergugat IV memenangkan lelang yang tidak sesuai prosedur mengakibatkan timbul peralihan hak yang diajukan oleh Tergugat IV kepada Turut Tergugat IV yang SHMnya dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV;



- c. Pada angka 21 gugatan Penggugat meminta ganti kerugian materiil kepada Tergugat IV setelah terjadinya peralihan hak kepada Tergugat IV sebesar Rp 545.000.000,- (lima ratus empat puluh lima juta rupiah) dan meminta kerugian in materiil kepada Para Tergugat sebesar Rp 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);
4. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 19 patut dikesampingkan karena tidak mempunyai dasar hukum serta hanya pendapat Penggugat belaka satu dan lain hal Penggugat tidak mempunyai kewenangan menilai surat kuasa sah atau tidak sah namun sepatutnya Pengadilan Negeri yang dapat menyimpulkan sah atau tidak sah terhadap surat kuasa yang dibuat oleh Tergugat IV selain hal tersebut menunjukkan ketidakpatuhan hukum Penggugat terhadap hasil penjualan Lelang yang kemudian dimenangkan oleh Tergugat IV;
5. Bahwa obyek sengkata dalam gugatan ini yang telah menjadi objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya (vide pasal 20 ayat 1 huruf (b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan);
6. Bahwa Tergugat IV mengikuti Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari pengumuman lelang yang ke 2 (dua) pada tanggal 04 Juni 2020 dari surat Kabar Duta Masyarakat serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Melalui Internet pada alamat <http://www.lelang.go.id>;
7. Bahwa Tergugat IV merupakan pemenang lelang atas pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 18 Juni 2020 Di kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya beralamatkan di Gedung Keuangan Negara I, Jalan Indrapura No. 5 Lantai 5 Surabaya serta telah mendapatkan Kutipan Risalah Lelang oleh pejabat lelang yang berfungsi sebagai akta otentik dari pemilik lama (debitur) kepada pemenang lelang satu dan lain hal Kutipan Risalah Lelang tersebut Nomor : 500/45/2020 tertanggal 06 Juli 2020 obyek lelang yang terjual adalah sebidang tanah seluas 67 m<sup>2</sup> berikut bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 874 atas nama Helmi Rosyadi (sekarang atas nama Usnah) terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kab. Gresik, setempat dikenal dengan Jl. Marabahan Blok O-II/652 Suci, Manyar, Gresik ;
8. Bahwa gugatan Penggugat pada angka 20 patut ditolak sebab Tergugat IV mengikuti dan menjadi pemenang lelang telah memenuhi prosedur dengan

*Halaman 21 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2021/PN Gsk*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperoleh risalah lelang dan balik nama sertifikat hak milik nomor 874 atas nama ke Tergugat IV sedangkan Penggugat dalam posita angka 20 tidak menguraikan bagaimana lelang tidak memenuhi prosedur terhadap Tergugat IV ? sehingga tampak Penggugat dalam posita angka 20 dalam gugatan tidak mempunyai dasar hukum melainkan hanya pendapat belaka;

9. Bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan (vide pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang)
10. Bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan (vide Buku II Mahkamah Agung Republik Indonesia halaman 100 tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus)
11. Dari dasar tersebut jika ada proses yang tidak sesuai prosedur maka Turut Tergugat III akan membatalkan proses tersebut dikarenakan seluruh perbuatan Turut Tergugat III harus mengacu kepada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
12. Bahwa selanjutnya Tergugat IV setelah melakukan pembelian lelang dan menjadi pemenang lelang telah mendapatkan Grosse risalah lelang sehingga Tergugat IV berhak untuk mengajukan eksekusi pengosongan sebagaimana pasal 200 ayat ( 11 ) HIR dan SEMA nomor 4 tahun 2014 sebagai dasar untuk dapat dilakukan upaya eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa tersebut;
13. Bahwa Penggugat dalam gugatannya angka 21 patut ditolak karena Penggugat tidak memahami mekanisme atau prosedur lelang satu dan lain hal pembeli lelang atau pemenang lelang setelah mendapat grosse risalah lelang dan/atau kutipan risalah lelang dapat dilakukan perubahan nama atas sertifikat tersebut, hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) jo pasal 41 ayat (1) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997, dari dasar tersebut Turut Tergugat IV dapat membalikan nama sertifikat nomor 874 atas nama Tergugat IV, bagaimana Tergugat IV dapat dimohonkan untuk dihukum sedangkan Tergugat IV hanya menjalankan ketentuan perundangan yang berlaku dalam menjadi pemenang lelang ???;
14. Bahwa Penggugat tidak dalam kapasitasnya meminta untuk ganti kerugian tersebut mengingat pelaksanaan lelang ini adalah berakibat dari perbuatan wanprestasi dari Penggugat sendiri pelaksanaan lelang tidak akan ada jika Penggugat disiplin melakukan pembayaran angsuran sebagaimana

Halaman 22 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disepakati dalam Perjanjian Kredit Bahwa Pengalihan Piutang yakni ketika Penggugat masih merupakan dari Debitur dari Tergugat I yang kemudian dialihkan kepada Tergugat II adalah berawal mula dari perbuatan wanprestasi dari Penggugat kepada Tergugat I

15. Maka permintaan ganti kerugian adalah sangat tidak tepat dan tidak relevan;
16. Bahwa pemenang lelang (Tergugat IV) dapat Kepastian dan Perlindungan Hukum dari Mahkamah Agung Republik Indonesia lewat dikukuhkannya sebuah Yurisprudensi terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1068K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 dalam Rakernas MA Tahun 2011;
17. Bahwa selanjutnya tuntutan Putusan untuk dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) meskipun ada perlawanan/bantahan, banding, kasasi dan PK dari Tergugat IV sangat tidak beralasan, sehingga tuntutan Putusan untuk dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) sebagaimana yang didalilkan Penggugat pada gugatannya angka 22 harus dinyatakan ditolak sebab tidak adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Penggugat dan Tergugat IV;

## DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa Tergugat IV Konpensi /Penggugat Rekonpensi ini mohon segala sesuatu yang telah diuraikan baik didalam eksepsi maupun konpensi, mohon dianggap diulang didalam bagian ini dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat IV Konpensi/Penggugat Rekonpensi Pemilik Sah sebidang tanah dan bangunan diatasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 874, surat ukur Nomor 412/10.02/2001 dengan luas 67 m<sup>2</sup> atas nama Usnah yang beralamat di Perumahan Gresik Kota Baru (GKB) Jalan Marabahan II Blok O No. 35, Desa Suci, Kec. Manyar, Kabupaten Gresik dengan batas-batas sebagai berikut:  
Batas Utara : Jalan  
Batas Selatan : Tanah Milik Cahyo Edi  
Batas Timur : Tanah Milik Syaifuddin,  
Batas Selatan : Tanah Milik Lazuardi  
(yang selanjutnya disebut dengan Obyek Sengketa) ;
3. Bahwa Tergugat IV Konpensi/Penggugat Rekonpensi mengikuti Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dari pengumuman lelang yang ke 2 (dua) pada

Halaman 23 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 04 Juni 2020 dari surat Kabar Duta Masyarakat serta ditayangkan melalui Aplikasi Lelang Melalui Internet pada alamat <http://www.lelang.go.id>;

4. Bahwa Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensi mendapatkan sebidang tanah dan bangunan diatasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 874, surat ukur Nomor 412/10.02/2001 dengan luas 67 m<sup>2</sup> atas nama Helmi Rosyadi (Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi) sekarang telah bernama Usnah (Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensi) yang beralamat di Perumahan Gresik Kota Baru (GKB) Jalan Marabahan II Blok O No. 35, Desa Suci, Kec. Manyar, Kabupaten Gresik dari memenangkan lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada hari Kamis tanggal 18 Juni tahun 2020 di tempat lelang yang beralamat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya, Gedung Keuangan Negara I, Jalan Indrapura No. 5 lantai 5 Surabaya dengan harga pembelian Rp 200.500.000,- (Dua Ratus Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);
5. Bahwa Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensi dari hasil lelang tersebut dikeluarkannya Kutipan Risalah Lelang No. 500/45/2020 tanggal 06 Juli 2020, Kwitansi Lelang No. KW-102/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 18 Juni 2020 serta Tergugat IV kompensi/Penggugat Rekonpensi telah mendapatkan Grose Risalah Lelang No. 500/45/2020 tanggal 18 Juni 2020 yang terdapat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) yang bersifat eksekutorial sebagai upaya pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh Undang-Undang untuk dapat memperoleh hak-haknya secara penuh yakni penguasaan hak atas obyek yang telah dibeli dari lelang tersebut

Bahwa Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensi berhak untuk mengajukan eksekusi pengosongan sebagaimana pasal 200 ayat ( 11 ) HIR dan SEMA nomor 4 tahun 2014 sebagai dasar untuk dapat dilakukan upaya eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa tersebut;

6. Bahwa selanjutnya Pemohon Eksekusi menyelesaikan pembayaran kepada KPKNPL dengan harga sebagai berikut :

Pokok Lelang : Rp 200.500.000,-  
Bea Lelang : Rp 4.010.000,-  
+ Jumlah : Rp 204.510.000,-

Halaman 24 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembayaran tersebut telah diberikan kuitansi nomor: KW-102/WKN.10/KNL.01/2020 yang dibuat oleh dari pihak KPKNL Surabaya tanggal 18 Juni 2020 berdasarkan risalah lelang nomor 500/45/2020;

7. Bahwa Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensi setelah mendapatkan Kutipan Risalah Lelang No. 500/45/2020 tanggal 06 Juli 2020 dapat melakukan perubahan nama atas sertifikat tersebut, hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) jo pasal 41 ayat (1) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997;
8. Bahwa Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensi dapat Kepastian dan Perlindungan Hukum dari Mahkamah Agung Republik Indonesia lewat dikukuhkannya sebuah Yurisprudensi terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1068K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 dalam Rakernas MA Tahun 2011, yang berbunyi:  
Bahwa Pembatalan suatu akta lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi pun memiliki irah-irah yang sama seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), tidak dapat dibatalkan;
  - Bahwa pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi;
  - Bahwa apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat, maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang (terlebih meminta untuk diletakkan Sita ataupun Blokir), yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti rugi atas obyek sengketa dari Pemohon Lelang;
9. Bahwa berikutnya berdasarkan uraian–uraian tersebut di atas Tergugat IV merupakan Pembeli Lelang yang beritikad baik dan patut untuk dilindungi dan lelang tidak dapat dibatalkan :
10. Bahwa sejak Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian berupa keuntungan yang diharapkan karena tidak dapat menempati dan menguasai serta mengambil manfaat atas objek sengketa;
11. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak segera mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonpensi sebagai

Halaman 25 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemilik yang sah berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 500/45/2020 tanggal 06 Juli 2020 telah dapat dikualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

12. Bahwa karena telah memberi hak kepada Tergugat IV Konpens/ Penggugat Rekonpens untuk mengajukan gugatan rekonpens ini, yaitu meminta agar Penggugat Konpens/Tergugat Rekonpens untuk membayar ganti rugi atas tidak dapatnya Tergugat IV Konpens/ Penggugat Rekonpens memanfaatkan objek sengketa terhitung sejak pelaksanaan penjualan lelang eksekusi pada tanggal tanggal 18 Juni 2020, sesuai Grose Risalah Lelang No. 500/45/2020 tanggal 18 Juni 2020 sampai adanya gugatan dari Penggugat di Pengadilan Negeri Gresik ini;

13. Bahwa besarnya ganti rugi tersebut diatas dapat diperhitungkan dengan besarnya harga uang sewa objek sengketa per tahunnya dengan harga pasaran sewa Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), yaitu dengan perincian:

- Sejak pelelangan tanggal 18-06-2020 s/d tahun 2022 sebesar Rp 25.000.000,- x 2 tahun = Rp 50.000.000,-

Jumlah Kerugian uang sewa sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

14. Bahwa Penggugat Konpens/Tergugat Rekonpens tidak henti-hentinya mengajukan gugatan-gugatan terhadap objek sengketa, yaitu:

- a. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Surabaya yang terdaftar Pada Tanggal 02 November 2020 dengan Nomor Perkara 1052/Pdt.G/2020/PN Sby, dan sudah Putusan pada tanggal 07 Oktober 2021 dengan isi putusan:

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV;
- Dalam Perkara Pokok:
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelrijk verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp 2.774.500,- (dua juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus rupiah);

- b. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Gresik yang terdaftar pada tanggal 15 Desember 2021 dengan Nomor Perkara 99/Pdt.G/PN Gsk dan berlangsung hingga sekarang;

Halaman 26 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**



Hal tersebut membuat Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian harus mengeluarkan biaya-biaya Pengacara dan biaya lainnya untuk menghadapi perkara tersebut, kerugian tersebut ditaksir sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

15. Bahwa selain daripada itu Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensi tidak dapat menempati selama 2 (dua) tahun objek sengketa hingga mengalami tekanan batin dan fisik serta terdapat gugatan-gugatan atau upaya-upaya Hukum yang diajukan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, maka Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekonpensi sehingga mengalami kerugian atas perbuatan tersebut patut diperhitungkan sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

16. Bahwa untuk menjamin agar Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak lalai melaksanakan isi putusan rekonpensi ini dan/atau dengan sengaja mengulur-mengulur melaksanakan isi putusan rekonpensi ini, maka cukup alasan kiranya jika Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Tergugat IV Kompensi/ Penggugat Rekonpensi secara tunai dan seketika sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ini terhitung putusan perkara ini dibacakan sampai dengan Penggugat melaksanakan isi putusan ini baik secara sukarela maupun dengan cara eksekusi;

Berdasarkan atas alasan-alasan yang telah terurai di atas, maka mohon kiranya Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk memeriksa dan mengadili dengan amar putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menyatakan menerima eksepsi dari Tergugat IV untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO);

**DALAM POKOK PERKARA DALAM KONPENSI :**

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

**DALAM REKONPENSI :**

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat rekonpensi ;
2. Menetapkan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan sebidang tanah dan bangunan diatasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 874, surat ukur Nomor 412/10.02/2001 dengan luas 67 m<sup>2</sup> yang beralamat di Perumahan Gresik Kota Baru (GKB) Jalan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Marabahan II Blok O No. 35, Desa Suci, Kec. Manyar, Kabupaten Gresik adalah sah Milik Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekompensi;

4. Menyatakan Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekompensi menjadi pemenang/pembeli lelang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-Undang;
5. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa Sertifikat hak atas tanah dengan Nomor Nomor 874, surat ukur Nomor 412/10.02/2001 dengan luas 67 m<sup>2</sup> atas nama Usnah yang beralamat di Perumahan Gresik Kota Baru (GKB) Jalan Marabahan II Blok O No. 35, Desa Suci, Kec. Manyar, Kabupaten Gresik dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Batas Utara : Jalan
  - Batas Selatan : Tanah Milik Cahyo Edi Batas
  - Timur : Tanah Milik Syaifuddin Batas
  - Selatan : Tanah Milik Lazuardi;
6. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat rekompensi untuk membayar ganti rugi kepada Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekompensi dengan seketika dan sekaligus tunai, yaitu:
  - a. Ganti rugi atas tidak dapatnya Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekompensi memanfaatkan objek sengketa terhitung sejak pelaksanaan penjualan lelang eksekusi pada tanggal tanggal 18 Juni 2020, sesuai Grose Risalah Lelang No. 500/45/2020 tanggal 18 Juni 2020 sampai adanya gugatan dari Penggugat di Pengadilan Negeri Gresik ini sebagai uang sewa rumah, yaitu sebesar:
    - Sejak pelelangan tanggal 18-06-2020 s/d tahun 2022 sebesar Rp 25.000.000,- x 2 tahun = Rp 50.000.000,-
  - b. Ganti rugi biaya Pengacara dan biaya lainnya untuk menghadapi gugatan dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi = Rp 200.000.000,-
  - c. Ganti rugi atas tekanan batin dan fisik Tergugat IV Kompensi/Penggugat Rekompensi sebesar = Rp 3.000.000.000,-  
Jumlah seluruh kerugian = Rp 3.250.000.000,- Terbilang (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
7. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat rekompensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) per harinya atas keterlamabatan dalam menjalankan isi putusan terhitung sejak putusan perkara ini dibacakan dimuka persidangan ;

Halaman 28 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat III mengajukan jawaban sebagai berikut :

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat III membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat III.
2. Bahwa Turut Tergugat III tidak akan menjawab dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat III.

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Perkara Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Sehingga Risalah Lelang Tidak Dapat Dibatalkan.

3. Bahwa permasalahan yang diajukan oleh Penggugat adalah terkait pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek berikut:

- Sebidang tanah dan bangunan berikut segala sesuatu di atasnya sesuai dengan SHM No.874, luas tanah 67 m2 atas nama Helmi Rosyadi, terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik.

(Untuk selanjutnya akan dapat disebut sebagai Objek Perkara)

4. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut dimintakan pelaksanaannya kepada Turut Tergugat III oleh Burhan Thahir Affandi (cessor) *in casu* Tergugat II melalui surat Nomor 001/HT-C/BTA/HR-ISW/III/2020 tanggal 27 Maret 2020. Bahwa terhadap permintaan tersebut, Turut Tergugat III telah melakukan verifikasi kelengkapan dokumen persyaratan dan berkas permohonan tersebut telah dinyatakan lengkap secara formal sesuai dengan syarat-syarat permohonan lelang eksekusi hak tanggungan dan kemudian ditindaklanjuti oleh Turut Tergugat III dengan menerbitkan Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-1179/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 4 April 2020 hal Penetapan Jadwal Lelang yang ditujukan kepada Pemohon Lelang yaitu Tergugat II yang pada intinya menetapkan jadwal pelaksanaan lelang pada tanggal 18 Juni 2020.
5. Bahwa penerbitan Surat Penetapan Jadwal Lelang tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 11 PMK 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan:

Halaman 29 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II dan Pimpinan Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang”

6. Bahwa kemudian Tergugat II menindaklanjuti Surat Penetapan Jadwal Lelang tersebut dengan mengumumkan jadwal pelaksanaan lelang melalui pengumuman lelang pada tanggal 20 Mei melalui tempel/selebaran sebagai pengumuman pertama dan melalui surat kabar harian “Duta Masyarakat” pada tanggal 4 Juni 2020 sebagai Pengumuman Kedua. Hal ini sesuai amanat Pasal 55 PMK 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi sebagai berikut:

(1) Pengumuman Lelang untuk Lelang Eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak, dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali,
- b. jangka waktu Pengumuman Lelang pertama ke Pengumuman Lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;
- c. pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;
- d. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian; dan
- e. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empat belas) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang.

7. Bahwa guna memenuhi ketentuan persyaratan lelang, Turut Tergugat III telah mengajukan permintaan penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas objek lelang kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik dan terhadap permintaan tersebut telah diterbitkan SKPT Nomor: 337 / 2020 tanggal 12 Mei 2020 yang menerangkan bahwa objek lelang *in casu* objek perkara benar-benar terdaftar atas nama Helmi Rosyadi yang dibebani Hak Tanggungan peringkat pertama untuk kepentingan PT. Bank MNC International yang telah dialih tagihkan (cessie) berdasarkan akta pemindahan dan penyerahan hak (cessie) Nomor 6 tanggal 06-02-2019 untuk kepentingan Burhan Thahir Affandi.

Hal ini sesuai pasal 31 PMK 213/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ;

Halaman 30 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Setiap pelaksanaan lelang atas barang berupa bidang tanah, satuan rumah susun, atau barang tidak bergerak selain tanah yang berdasarkan peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan, harus dilengkapi dengan surat keterangan dari instansi yang berwenang.

8. Bahwa lelang atas objek perkara telah dilaksanakan lelang pada tanggal 18 Juni 2020 dan objek laku terjual sebagaimana dimuat dalam berita acara lelang berupa Risalah Lelang Nomor 500/45/2020 tanggal 18 Juni 2020 dengan pemenang/pembeli lelang adalah Tergugat IV.
9. Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas menolak dan membantah dalil dan Petitum Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim untuk membatalkan Risalah Lelang No. 500/45/2020 tanggal 18 Juni 2020.
10. Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang atas objek perkara telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut sebagaimana ditegaskan pada Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang mengatur sebagai berikut:

Bahwa dengan demikian telah jelas dan terang "Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tidak dapat dibatalkan".

Serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 100 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut:

"Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan".

11. bahwa lelang atas objek perkara yang dilaksanakan oleh Tergugat II melalui perantaraan Turut Tergugat III telah dilaksanakan sesuai Undang-Undang dan peraturan yang berlaku. Dan karenanya, dalil dan Petitum Penggugat yang pada intinya mohon untuk membatalkan Risalah lelang No. 500/45/2020 tanggal 18 Juni 2020 adalah dalil dan Petitum yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum karena senyatanya pelaksanaan lelang terhadap objek perkara telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menolak dalil dan Petitum Para Penggugat tersebut.

#### Tentang Penetapan Nilai Limit

12. Bahwa terkait nilai limit diatur dalam PMK 213/2020, setiap pelaksanaan lelang harus ada nilai limit dimana nilai limit merupakan kewenangan dan



tanggung jawab penjual i.c. Tergugat II sebagaimana diatur dalam Pasal, yakni:

Pasal 47 ayat (1)

*Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan harus terdapat nilai limit*

Pasal 47 ayat (2)

Nilai Limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Penetapannya menjadi kewenangan dan tanggung jawab Penjual

13. Lebih khusus lagi ketentuan nilai limit dari pemegang hak tanggungan perorangan diatur dalam Pasal 49 huruf b PMK No. 213/2020 berbunyi: "Nilai limit yang ditetapkan oleh Penjual harus berdasarkan laporan penilaian oleh Penilai sebagaimana diatur dalam Pasal 48 ayat (1) yaitu :

(b) "Lelang eksekusi Pasal 6 UUHT untuk pemegang hak tanggungan perorangan".

14. Bahwa dalam perkara *a quo*, Tergugat II selaku Penjual telah menentukan dan menyampaikan harga limit lelang atas objek sengketa dengan berdasarkan penilaian dari Penilai Publik yang mempunyai keahlian dan standar kerja dalam bidang penilaian.

15. Bahwa dengan demikian penetapan nilai limit yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Tentang Pelaksanaan Lelang dan Debitur Telah Wanprestasi

16. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas posita Penggugat angka 15 yang menyatakan lelang harus dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri.

17. Bahwa Turut Tergugat III jelaskan pelaksanaan lelang *a quo* adalah berdasarkan Pasal 6 UUHT yang berbunyi "Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

18. Bahwa dalam Pasal 6 UUHT dengan tegas juga dinyatakan bahwa Pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat melakukan eksekusi melalui Parate Executie. Dengan demikian, Tergugat II selaku Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan melalui pelelangan umum tanpa *fiat executie* Pengadilan

19. Bahwa lebih lanjut Penggugat telah memberikan janji jual yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.086/Myr/APHT/III/2009 tanggal 24 Maret 2009 yang berbunyi "Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang



tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku pemegang hak tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. Menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. mengambil dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitor tersebut diatas ,

20. Bahwa debitor telah melakukan wanprestasi atas kewajibannya kepada Tergugat II sebagaimana tertuang dalam surat peringatan I sampai dengan III yang dibuat oleh Tergugat II selaku kreditur kepada Penggugat selaku debitor.

21. Bahwa Pasal 6 UUHT memberi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan peringkat pertama untuk menjual secara langsung jaminan debitor yang telah wanprestasi melalui penjualan umum dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan barang jaminan, tanpa memerlukan fiat Pengadilan Negeri.

22. Bahwa debitor in casu Penggugat telah wanprestasi sebagaimana ketentuan Pasal 1238 KUHPdata berbunyi "si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan"

23. Bahwa Tergugat II telah mengundang Penggugat untuk hadir pada tanggal 18 Februari 2019 ditempat Tergugat II guna membicarakan penyelesaian hutang namun Penggugat tidak juga menyelesaikan, untuk itu Tergugat II melakukan Peringatan kedua dan masih tidak ada penyelesaian, kemudian dikeluarkan Peringatan Ketiga, maka karena telah ada surat peringatan maka senyatanya sesuai ketentuan debitor telah melakukan wanprestasi.

24. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat belum melakukan wanprestasi kepada Tergugat II karena pemberitahuan pengalihan hutang dan surat peringatan pertama dalam tanggal yang sama adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum.

#### Tentang *Uitvoerbaar Bij Vooraad*

15. Bahwa Turut Tergugat III dengan tegas menolak gugatan Penggugat mengenai tuntutan agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi, dan upaya hukum lainnya, karena sesuai dengan pasal 180 HIR jo. SEMA R.I. No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil, tuntutan *Uitvoerbaar Bij Voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Para Penggugat.

16. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, semua dalil Penggugat hanya mengada-ada dan tidak memenuhi ketentuan dan/atau bertentangan dengan SEMA R.I. No.3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri & Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Gugatan didasarkan bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handscript*) yang tidak dibantah kebenarannya... dst;
- b. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudan dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;
- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*)... dst;
- e. Dikabulkan tuntutan Provisionil, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;
- f. Gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;
- g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Oleh karena tidak ada satupun ketentuan dalam SEMA tersebut yang dipenuhi oleh Para Penggugat dalam dalil gugatan Para Penggugat, maka tuntutan Para Penggugat ini harus ditolak.

17. Bahwa selain itu, berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) dan Provisionil, dinyatakan bahwa "setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No. 3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan

Halaman 34 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan”.

18. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan *aquo* untuk selain dan selebihnya, karena selain hanya pengulangan, juga telah ditanggapi sebagaimana tersebut di atas, serta dalil-dalil tersebut juga tidak berdasar hukum.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan bahwa pelaksanaan lelang telah benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Menyatakan sah dan berharga Risalah Lelang Nomor: 500/45/2020 tanggal 18 Juni 2020;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;
5. Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat tersebut Penggugat telah mengajukan Repliknya masing-masing tanggal 25 April 2022 dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat IV masing-masing telah mengajukan Dupliknya tanggal 18 Mei 2022 ;

Menimbang, untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Salinan Putusan No.1052/Pdt.G/2020/PN Sby, dibubuhi materai cukup, diberi tanda P-1
2. Fotocopy Perjanjian kredit Nomor 03/SBY/KPR/III/2009, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor 874 dengan surat ukur Tgl 22 November 2001, No 412/10.02/2001, Luas 67 M2, dibubuhi materai cukup diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Surat Nomor 008/SAM-SBY/II/2019 tanggal 06 Februari 2019 Perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) Bank, dibubuhi materai cukup diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Surat No 35/CESSIE/SBY/II/2019 tanggal 13 Februari 2019 Perihal : Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) dari Tergugat II yang

Halaman 35 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- disertai SURAT PERINGATAN I No 216/SP I/SBY/II/2019, dibubuhi materai cukup diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat No 161/SP III/SBY/II/2019 tanggal 28 Februari 2019 dari Tergugat II Perihal : Surat Peringatan III, dibubuhi materai cukup diberi tanda P-6;
  7. Fotocopy AKTA NOTARIS No 18 Tanggal 27 Juni 2019 PERJANJIAN PENGALIHAN PIUTANG yang diterbitkan oleh NOTARIS DESLINA SUARNI, S.H. di Surabaya, dibubuhi materai cukup diberi tanda P-7;
  8. Fotocopy Surat Pernyataan Kesiadaan dan Kesanggupan untuk Membayar Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II tanggal 22 Juni 2020, dibubuhi materai cukup diberi tanda P-8;
  9. Fotocopy Pemberitahuan dari Kantor Hukum "JAYABAYA LAW FIRM" berupa Surat Kuasa Pemberian Kuasa dari saudara Subaidi (Tergugat III) kepada Kuasa Hukum yang berkantor Hukum di "JAYABAYA LAW FIRM" Tanggal 18 Juli 2019 yang beralamat di Jalan JOYOBOYO No 43 Surabaya, dibubuhi materai cukup diberi tanda P-9;
  10. Fotocopy Surat Permohonan Penggugat Tanggal 29 Juli 2019 Perihal : Pengajuan Permohonan Penyelesaian yang diterima oleh Sdri DIANA salah satu kuasa hukum dari Tergugat III, dibubuhi materai cukup diberi tanda P-10;
  11. Fotocopy Surat Jawaban dari Kuasa Hukum Tergugat III yang berkantor pada Kantor Hukum "JAYABAYA LAW FIRM" yang beralamat di Jalan JOYOBOYO No 43 Surabaya Perihal : Jawaban Atas Surat Permohonan yang diajukan Penggugat. Nomor : 1031/JYB-CVMBC/ /VIII.19 tanggal 07 Agustus 2019, dibubuhi materai cukup diberi tanda P-11;
  12. Fotocopy Surat Nomor : 0001/SPL/VI/BTA-HR/2020 Tanggal 05 Juni 2020, Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang yang dilampiri Surat Nomor : S-1179/WKN.10/KNL.01/2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surabaya (Turut Tergugat III) ditujukan kepada Tergugat II, dibubuhi materai cukup diberi tanda P-12;
  13. Fotocopy sesuai dengan asli hasil LAPORAN PENILAIAN ASET TETAP yang dikeluarkan oleh KANTOR JASA PENILAI PUBLIK (KJPP) HERMAN MEIRIZKI dan REKAN Cabang Surabaya, dibubuhi materai cukup diberi tanda P-13;
  14. Fotocopy Surat Kuasa TERGUGAT IV, diberi tanda P-14;  
Bahwa fotocopy bukti surat-surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, kecuali

Halaman 36 dari 58 Putusan Perdana Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti P-2, P-3, P-7, P-8, P-9, P-12, P-13, dan P-14 yang tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Tambahan Berita Negara R.I tgl 19 September 1989 No. 75 tentang Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT.Bank Bumiputera Indonesia" No. 49 tanggal 31 Juli 1989 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Rahayu, Notaris di Jakarta, dibubuhi materai cukup diberi tanda TI-1;
2. Fotocopy Tambahan Berita Negara No.56 tanggal 14 Juli 2009 terkait Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan "PT. Bank Bumiputera Indonesia, Tbk" No. 7 tanggal 17 April 2009 yang dibuat di hadapan DR. Amrul Partomuan Pohan, S.H., LLM, Notaris di Jakarta, dibubuhi materai cukup diberi tanda TI-2;
3. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar "PT. Bank ICB Bumiputera. Tbk" No. 57 tanggal 16 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Aryanti Artisari, S.H., M.Kn. SK Menkumham No. AHU\_06038.40.20.2014 tertanggal 24 Juli 2014, dibubuhi materai cukup diberi tanda TI-3;
4. Fotocopy Tanda Terima Uang Nasabah tanggal 12 Maret 2009 senilai Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah), dibubuhi materai cukup diberi tanda TI-4;
5. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor : 03 / SBY/ KPR / III / 2009 tanggal 12 Maret 2009, dibubuhi materai cukup diberi tanda TI-5;
6. Fotocopy Syarat-Syarat Umum Pemberian Kredit PT. Bank Bumiputera Indonesia Tbk (SSU Bank), dibubuhi materai cukup diberi tanda TI-6;
7. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 874/Desa Suci tercatat atas nama Helmi Rosyadi, dibubuhi materai cukup diberi tanda TI-7;
8. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan No. 1015 Peringkat I senilai Rp. 112.500.000,- (seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah), dibubuhi materai cukup diberi tanda TI-8;
9. Fotocopy Surat No. 013/SP1/SAM/VIII/2018 tanggal 23 Agustus 2018, Surat Peringatan I, dibubuhi materai cukup diberi tanda TI-9;
10. Fotocopy Surat No. 008 /SP2/SAM/IX/2018 tanggal 20 September 2018, Surat Peringatan II, dibubuhi materai cukup diberi tanda TI-10;

Halaman 37 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Fotocopy Surat No.097/SP3/SAM/X/2018 tanggal 08 Oktober 2018, Surat Peringatan III, dibubuhi materai cukup diberi tanda TI-11;

12. Fotocopy dari salinan Akta Jual Beli Piutang No. 05 tanggal 06 Februari 2019 dibuat di hadapan Budi Widodo, S.H. Notaris di Kabupaten Sidoarjo, dibubuhi materai cukup diberi tanda TI-12;

13. Fotocopy dari salinan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak (Cessie) No. 06 tanggal 06 Februari 2019 yang dibuat di hadapan Budi Widodo, S.H., dibubuhi materai cukup diberi tanda TI-13;

14. Fotocopy Surat No. 008/SAM-SBY/I/2019 tanggal 06 Februari 2109, perihal : Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) Bank, dibubuhi materai cukup diberi tanda TI-14;

Bahwa fotocopy bukti surat-surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti TI-5, TI-6, TI-7, TI-8, TI-9, TI-9, TI-10, TI-11, TI-14 yang tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan oleh Tergugat I ;

Menimbang, Bahwa dalam perkara ini Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Kuasa

Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Perjanjian Jual Beli Piutang No. 05, tanggal 06 Februari 2019, dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-1 ;
2. Fotocopy Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak (Cessie) No. 06, tanggal 06 Februari 2019, dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-2 ;
3. Fotocopy Perjanjian Kredit No. 03/SBY/KPR/III/2009, tanggal 12 Maret 2009 dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-3 ;
4. Fotocopy dari Fotocopy Syarat Syarat Umum Pemberian Kredit PT. Bank Bumiputera Indonesia, Tbk (SSU Bank) dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-4 ;
5. Fotocopy Surat Peringatan I, No : 013/SP1/SAM/VIII/2018/, tanggal 23 Agustus 2018 ditujukan kepada Penggugat, dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-5 ;
6. Fotocopy Surat Peringatan II, No : 008/SP2/SAM/IX/2018, tanggal 20 September 2018 ditujukan kepada Penggugat dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-6 ;

Halaman 38 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy Surat Peringatan III, No : 097/SP3/SAM/2018, tanggal 08 Oktober 2018 ditujukan kepada Penggugat dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-7 ;
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) Bank, No. Surat : 008/SAM-SBY/I/2019 tanggal 06 Februari 2019 ditujukan kepada Penggugat dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-8 ;
9. Fotocopy Surat Perintah Setor dan Tanda Terima Dokumen dari Turut Tergugat IV untuk pembayaran pekerjaan Ganti Nama Pemegang Hak Tanggungan SHM No. 874 dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-9;
10. Fotocopy Surat Perintah Setor dan Tanda Terima Dokumen dari Turut Tergugat IV untuk pembayaran pekerjaan Cassie SHM No. 874 dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-10 ;
11. Fotocopy SHM No. 874, Lt. 67 m2, terletak di Desa. Suci, Kec. Manyar, Kab. Gresik, tercatat atas nama Helmi Rosyadi dengan pemegang Hak Tanggungan tercatat atas nama Doktorandus Haji Burhan Thahir Affandi, Sarjana Hukum (Tergugat II) dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-11 ;
12. Fotocopy SHT No. 1015/2009, tanggal 22 Juni 2009 dengan pemegang Hak Tanggungan tercatat atas nama Doktorandus Haji Burhan Thahir Affandi, Sarjana Hukum (Tergugat II) dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-12 ;
13. Fotocopy Surat Perihal Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie), No. Surat : 35/CESSIE/SBY/II/2019, tanggal 13 Februari 2019, ditujukan kepada Bapak Helmi Rosyadi (Penggugat) ditujukan ke alamat Perum GKB, Jl. Marabahan Blok O- II No. 35 Suci, Manyar, Gresik, beserta bukti pengirimannya dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-13 ;
14. Fotocopy Surat Perihal Surat Peringatan Pertama, No. Surat : 216/SP I/SBY/II/2019, tanggal 13 Februari 2019, ditujukan kepada Bapak Helmi Rosyadi (Penggugat) ditujukan ke alamat Perum GKB, Jl. Marabahan Blok O- II No. 35 Suci, Manyar, Gresik, beserta bukti pengirimannya dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-14 ;
15. Fotocopy Surat Perihal Surat Peringatan Kedua, No. Surat : 190/SP II/SBY/II/2019, tanggal 19 Februari 2019, ditujukan kepada Bapak Helmi

Halaman 39 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rosyadi (Penggugat) ditujukan ke alamat Perum GKB, Jl. Marabahan Blok O- II No. 35 Suci, Manyar, Gresik, beserta bukti pengirimannya dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-15 ;

16. Fotocopy Surat Perihal Surat Peringatan Ketiga, No. Surat : 161/SP III/SBY/II/2019, tanggal 28 Februari 2019, ditujukan kepada Bapak Helmi Rosyadi (Penggugat) ditujukan ke alamat Perum GKB, Jl. Marabahan Blok O- II No. 35 Suci, Manyar, Gresik, beserta bukti pengirimannya, dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-16 ;
17. Fotocopy Surat Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT, dengan No. Surat : 001/HT-C/BTA/HR-ISW/III/2019 tanggal 27 Maret 2020 yang ditujukan kepada Kepala Kantor KPKNL Surabaya (Turut Tergugat III) dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-17 ;
18. Fotocopy Surat Perihal Penetapan Jadwal Lelang, No. Surat : S-1179/WKN.10/KNL.01/2020, tanggal 04 April 2020, dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-18 ;
19. Fotocopy Pengumuman Lelang Pertama Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 20 Mei 2020, dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-19 ;
20. Fotocopy Pengumuman Lelang Kedua Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 04 Juni 2020, di harian Duta Masyarakat, dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-20 ;
21. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, No : 0001/SPL/VI/BTA-HR/2020, tanggal 05 Juni 2020, yang ditujukan kepada Penggugat dengan alamat Perumahan GKB, Jl. Marabahan II No. 35 Blok O-II / 652 Suci, Manyar, Gresik, bukti ini menunjukkan bahwa Tergugat II sudah menjalankan prosedur yang benar dengan melakukan pemberitahuan perihal pelaksanaan Lelang kepada Debitur dan atau Tereksekusi, dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-21 ;
22. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang, No : 0002/SPL/VI/BTA-HR/2020, tanggal 05 Juni 2020, yang ditujukan kepada Penggugat dengan alamat Dusun Nongkokerep, Desa Bungah, Gresik 61152, dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-22 ;
23. Fotocopy SKPT No. 337/2020 untuk SHM No. 874 / Desa. Suci, tanggal 12 Mei 2020, dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-23 ;

Halaman 40 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Fotocopy Hasil Pelaksanaan Lelang tanggal 18 Juni 2020, dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-24 ;
25. Fotocopy Foto Dokumentasi saat pelaksanaan lelang tanggal 18 Juni 2020, dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-25 ;
26. Fotocopy Salinan Putusan Perkara No. 1052/Pdt.G/2020/PN. Sby tanggal 07 Oktober 2021, dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-26 ;
27. Fotocopy dari Fotocopy Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK.06/2016 Tentang Pelaksanaan Lelang, dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-27 ;
28. Fotocopy Apraisal dari KJPP Pung's Zulkarnain dan rekan No File : 002572/2.0004-01/PI/09/0378/I/III/2020, tanggal 19 Maret 2020, untuk SHM No. 874/Desa. Suci, terletak di Desa. Suci, Kec.Manyar, Kab. Gresik, dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-28 ;
29. Fotocopy Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dibubuhi materai cukup diberi tanda Bukti T2-29 ;  
Bahwa fotocopy bukti surat-surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti TII-1, TII-2, TII-3, TII-4, TII-5, TII-6, TII-7, TII-8, TII-9, TII-10, TII-11, TII-12, TII-13, TII-14, TII-15, TII-16, TII-21, TII-22, TII-23, TII-24, TII-26, TII-27, dan TII-29 yang tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan oleh Tergugat I ;  
Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat II tidak mengajukan saksi;  
Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Kuasa Tergugat IV telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :
  1. Fotocopy Salinan/Grose RISALAH LELANG Nomor: 500/45/2020 yang diterbitkan pada Tanggal 18 Juni 2020 dibuat oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya, dibubuhi materai cukup diberi tanda T.IV-1;
  2. Fotocopy Kuitansi Lelang Nomor: KW-102/WKN.10/KNL.01/2020, yang dikeluarkan pada Tanggal 18 Juni 2020, yang dikeluarkan oleh Bendahara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya, dibubuhi materai cukup diberi tanda T.IV-2;
  3. Fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor: 500/45/2020, yang dikeluarkan pada Tanggal 6 Juli 2020, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan

Halaman 41 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya, dibubuhi materai cukup diberi tanda T.IV-3;

4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.874 Desa Suci Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik atas nama Usnah, dibubuhi materai cukup sesuai aslinya diberi tanda T.IV-4 ;
5. Fotocopy Tanda Terima dari Pengadilan Negeri Gresik, Tanggal 2 Maret 2022, Perihal Permohonan Eksekusi Pengosongan berdasarkan Grose RISALAH LELANG Nomor: 500/45/2020, dibubuhi materai cukup diberi tanda T.IV-5;

Bahwa fotocopy bukti surat-surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti T.IV-2, dan T.IV-3, yang tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan oleh Tergugat IV;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat IV tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya Kuasa Turut Tergugat III telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy dari Asli Surat Tergugat II kepada Turut Tergugat III No. 001/HT-C/BTA/HR-IsW/III/2020 tanggal 27 Maret 2020 hal Permohonan Penetapan Tanggal Lelang dan Surat Pengantar SKPT, dibubuhi materai cukup diberi tanda T.T III-1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli Piutang Nomor 5 tanggal 06 Februari 2020, dibubuhi materai cukup diberi tanda T.T III-2;
3. Fotocopy surat pemberitahuan Pengalihan Piutang (cessie) Nomor : 008/SAM-SBY/II/2019 tanggal 06 Februari 2019, dibubuhi materai cukup diberi tanda T.T III-3;
4. Fotocopy surat pemberitahuan Pengalihan Piutang (cessie) Nomor : 35/Cessie/SBY/II/2019 tanggal 13 Februari 2019, dibubuhi materai cukup diberi tanda T.T III-4;
5. Fotocopy Penetapan Nilai Limit dan Setoran Uang Jaminan No. 002/HT-C/BTA/HR-ISW/III/2020 tanggal 27 Maret 2020 dan Fototokopi dari Fotocopy Laporan Penilaian Nomor 002572/2.0004-01/PI/09/0378/I/III/2020 tanggal 19 Maret 2020 dari KJPP Pung's Zulkarnain dan Rekan, dibubuhi materai cukup diberi tanda T.T III-5A dan T.T III-5B;
6. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 337/2020 tanggal 12 Mei 2020 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gresik, dibubuhi materai cukup diberi tanda T.T III-6;

Halaman 42 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotocopy Surat Pernyataan Tergugat II No.005/HT-C/BTA/HR-ISW/III/2020 tanggal 27 Maret 2020, dibubuhi materai cukup diberi tanda T.T III-7;
8. Fotocopy Surat Turut Tergugat No. S-1179/WKN.10/KNL.01/2020 tanggal 04 April 2020 hal Penetapan Jadwal Lelang, dibubuhi materai cukup diberi tanda T.T III-8;
9. Fotocopy Pengumuman Lelang berupa pengumuman tempel atau selebaran tanggal 20 Mei 2020 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, dibubuhi materai cukup diberi tanda T.T III-9;
10. Fotocopy Pengumuman Lelang melalui surat kabar harian "Duta Masyarakat" yang terbit tanggal 04 Juni 2020 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, dibubuhi materai cukup diberi tanda T.T III-10;
11. Fotocopy Surat Tergugat II No. 0001/SPL/VI/BTA-HR/2020 tanggal 5 Juni 2020 hal Pemberitahuan Lelang, dibubuhi materai cukup diberi tanda T.T III-11;
12. Fotocopy Surat Tergugat II No. 0002/SPL/VI/BTA-HR/2020 tanggal 05 Juni 2020 hal Pemberitahuan Lelang, dibubuhi materai cukup diberi tanda T.T III-12;
13. Fotocopy Risalah Lelang No. 500/45/2020 tanggal 18 Juni 2020, dibubuhi materai cukup diberi tanda T.T III-13;

Bahwa fotocopy bukti surat-surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti T.T III-2, T.T III-3, T.T III-4, T.T III-11, dan T.T III-12, yang tidak dapat dicocokkan dengan aslinya karena tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan oleh Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat III tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan telah dilaksanakan sidang pemeriksaan lokasi atas obyek perkara ini sebagaimana tercantum dalam berita acara pemeriksaan setempat ;

Menimbang, bahwa baik pihak Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing dipersidangan pada tanggal 3 Agustus 2022, maka sudah tidak ada lagi yang disampaikan dan mohon dijatuhkan Putusan dari Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Halaman 43 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, dalam Jawabannya, Tergugat I dan Tergugat IV telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

### EKSEPSI TERGUGAT I ;

I. Pengadilan Negeri Gresik tidak berwenang mengadili ;

1. Bahwa gugatan Penggugat terkait adanya fasilitas kredit yang diterima oleh Penggugat vide Perjanjian Kredit Nomor : 03/SBY/KPR/III/2009 tanggal 12 Maret 2009 jo Syarat-Syarat Umum Pemberian Kredit PT. Bank Bumiputera Indonesia Tbk (SSU Bank) yang merupakan satu kesatuan dari Perjanjian Kredit, dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 874/Desa Suci terletak di Perum GKB, Jl. Marabahan II No. 35 Blok 0-11/652 ;

2. Bahwa dengan adanya domisili hukum yang telah disepakati oleh Para Pihak, maka yang berwenang mengadili gugatan Penggugat adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan bukan Pengadilan Negeri Gresik, oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Pengadilan Negeri Gresik Tidak Berwenang Mengadili ;

II. Gugatan tidak jelas/kabur (obscuur libel) karena ketidakjelasan perbuatan melawan hukum yang mana yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II Selain itu, Penggugat tidak merinci jumlah kerugian materiil dan immateriil di dalam gugatan serta tidak memohonkan pernyataan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum - quod non, hal mana ditolak, berupa lelang dan cessie di dalam petitum gugatannya ;

1. Bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 15, 16, 17 dan 19 Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat adalah perbuatan yang bertentangan dengan aturan hukum - quod non, hal mana ditolak, sementara dalam posita gugatan angka 20, 21, 22 dan 23 Penggugat juga mendalilkan bahwa Cessie yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum - quod non, hal mana ditolak. Sebenarnya mana yang dituntut oleh Penggugat yang bersifat melawan hukum tersebut? Apakah perbuatan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II ataukah perbuatan Cessie yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II ? ;

Halaman 44 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



2. Ketidakjelasan gugatan tersebut juga nampak pada petitum Penggugat yang tidak memohonkan pernyataan perbuatan mana yang sebenarnya melawan hukum, apakah perbuatan Lelang yang dilakukan oleh Tergugat II ATAU perbuatan Cessie yang telah dilakukan antara Tergugat I kepada Tergugat II ;
3. Oleh karena tidak ada kejelasan/kepastian perbuatan mana yang merupakan perbuatan melawan hukum di dalam posita Gugatan, maka Gugatan menjadi tidak jelas/kabur (obscur libel, sehingga sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvaarkelijke Verklard) ;
4. Begitu pula pada petitum Penggugat yang tidak memohonkan pernyataan perbuatan mana yang sebenarnya melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat formil dan mengakibatkan Gugatan a quo menjadi tidak jelas/kabur (obscur libel). Oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvaarkelijke Verklard) ;
5. Bahwa selain hal tersebut di atas, faktanya Penggugat tidak menyebutkan dan merinci jumlah kerugian materiil dan immaterial yang telah dideritanya baik didalam posita maupun petitum Gugatannya. Dengan tidak menyebutkan dan merinci kerugian materiil dan immaterial dalam perkara a quo maka Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (obscur libel) Oleh karenanya mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvaarkelijke Verklard) ;

## **EKSEPSI TERGUGAT IV ;**

### **I. Eksepsi Surat Kuasa Tidak Sah ;**

Pemberi atau Penerima Kuasa tidak berwenang ;

1. Bahwa Tergugat IV menolak dan membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat sepanjang tidak diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat IV;
2. Bahwa surat kuasa Khusus Tertanggal 15 Nopember 2021 tidak memenuhi syarat formil yang digariskan pasal 123 ayat 1 HIR dan SEMA nomor 01 tahun 1971 Jo. SEMA nomor 6 tahun 1994, sesuai dengan



ketentuan tersebut surat kuasa Khusus (Bijzondere Schriftelijke machtiging) harus jelas dan tegas menyebut :

3. Identitas para pihak yang berpekara ;
4. Secara spesifik kehendak berpekara dalam pengadilan sesuai kompetensi relatif ;
5. Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara sesuai objek yang diperkarakan ;
6. Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa ; Semua syarat tersebut di atas bersifat kumulatif dan harus dipenuhi apabila salah satu syarat tidak dipenuhi maka surat kuasa tidak sah karena mengandung cacat formil serta surat kuasa harus dibuat oleh orang yang berwenang bukan melainkan oleh orang yang tidak berwenang ;
7. Bahwa selanjutnya pada gugatan Penggugat halaman 2 tentang penerima kuasa Atas nama Irsadul Ibad, SH. memberikan uraian-uraian identitas diri sebagai Advokat namun pada Nomor induk KTPA yang bersangkutan mencantumkan Nomor induk penduduk (NIK) Pada KTP bukan mencantumkan nomor Anggota Advokat, Sehingga yang bersangkutan atau yang dimaksud tidak mempunyai kewenangan dalam memberikan atau menjadi penerima kuasa satu dan lain hal tidak dapat menunjukan dalam gugatan sebagai Advokat ;
8. Bahwa pada pokoknya Penggugat tidak menyampaikan adanya perbaikan gugatan sampai surat jawaban Tergugat IV disampaikan melalui persidangan ;
9. Bahwa berdasarkan hal-hal yang terurai di atas Tergugat IV mohon kepada majelis hakim dalam perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya untuk menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat ;

**II. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libels).**

1. Bahwa mencermati gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini terdapat penggabungan dari beberapa substansi (materi), yaitu :
  - a. Bahwa dalam Petitum Primair gugatan Penggugat pada angka 10 menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
  - b. Bahwa adanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana yang diuraikan pada gugatan Penggugat angka 4, dan angka 6; Penggabungan 2 (dua) atau lebih substansi (materi) dalam satu gugatan menurut hukum acaranya tidak diperbolehkan dan penggabungan

*Halaman 46 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2021/PN Gsk*



- beberapa substansi (materi) dalam satu gugatan menyebabkan gugatan Penggugat tersebut kabur (obscuur libels);
2. Bahwa selanjutnya pokok perihal gugatan Penggugat adalah “Gugatan Perbuatan Melawan Hukum” serta dalam Petitum primair gugatan Penggugat pada angka 10 namun demikian menurut hemat Tergugat IV tidak satupun dalil posita Penggugat mengungkapkan alasan hukum Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan Tergugat IV;
  3. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat angka 4 yang pada pokoknya Penggugat mengemukakan “bahwa pada tanggal 13 Februari 2019 menerima surat No. 35/CESSIE/SBY/II/2019 perihal: pemberitahuan pengalihan piutang (cessie) yang pada tanggal sama mendapatkan surat no. 216/SP.1/SBY/II/2019 perihal : Surat Peringatan 1 dari Tergugat II. Bahwa tidaklah sepatutnya Tergugat II melayangkan surat Pemberitahuan yang disertai surat peringatan I oleh karena Penggugat tidak pernah melakukan WANPRESTASI terhadap Tergugat II”, angka 6 gugatan Penggugat mengemukakan “bahwa Penggugat tanggal 13 Februari 2019 mendapatkan surat Peringatan I no. 216/SP/II/SBY/II/2019 tertanggal 13 Februari 2019, surat Peringatan II no. 190/SP II/SBY/II/2019 tertanggal 28 Februari 2019 dan Surat Peringatan III no. 161/SP III/SBY/II/2019 tertanggal 28 Februari 2019 dari Tergugat II”. Bahwa terkait surat tersebut diatas Penggugat tidak pernah dinyatakan WANPRESTASI oleh Tergugat II namun kenapa Tergugat yang nyata-nyata telah memberi somasi kepada Penggugat” Bahwa dengan dasar tersebut Penggugat telah memasukkan materi ingkar janji (wanprestasi) pada gugatan Penggugat dan dalam hal Penggabungan 2 materi dalam 1 (satu) gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (obscuur libels) ;
  4. Bahwa Objek sengketa yang dikemukakan dalam dalil-dalil gugatan Penggugat tidak jelas karena Penggugat tidak menjelaskan adanya objek sengketa secara detail dalam gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscuur libels);
  5. Bahwa selanjutnya gugatan Penggugat pada halaman nomor 3 menyampaikan atas “objek sengketa” yang pada pokoknya pengugat menguraikan alamat objek atau letak objek beserta batas-batas obbjek sengketa namun Penggugat tidak menyampaikan tentang pemilik objek sengketa tersebut saat ini satu dan lain hal apakah tanah dan bangunan tersebut hak milik Penggugat atau Hak milik orang lain atau Penggugat hanya menempati atau menyewa tanah dan bangunan tersebut atau menempati



tanpa ijin pemilik yang sah??? hal tersebut menegaskan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur libels);

6. Bahwa dalam Petitum Primair Penggugat angka 14 Penggugat mengemukakan "menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini yang harus dibayarkan oleh Tergugat secara tunai dan sekaligus setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewisjde) " namun dalam posita gugatan Penggugat tidak mengemukakan dasar dari petitum tersebut hal tersebut sangat tidak jelas dan tidak berdasar, maka gugatan Penggugat tidak jelas (obscuur libels);
7. Bahwa berdasarkan hal-hal yang terurai di atas Tergugat IV mohon kepada majelis hakim dalam perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya untuk menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi/Jawaban dari Para Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah menanggapi dalam repliknya pada tanggal 25 April 2022;

Menimbang, bahwa pengertian eksepsi disamakan dengan pengertian tangkisan yaitu jawaban Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara dan singkatnya adalah berkaitan dengan Formal gugatan dan secara garis besarnya dibedakan menjadi dua macam yakni :

1. Eksepsi Prosesuil yaitu eksepsi yang hanya menyangkut dari sisi beracaranya.
2. Eksepsi Materiil yaitu yang didasarkan pada ketentuan materiil meliputi dua jenis yaitu :
  - Eksepsi dilatoir (dilatoria exeptie) Eksepsi ini merupakan eksepsi yang menyatakan bahwa gugatan belum dapat dikabulkan dengan kata lain gugatan Penggugat belum dapat diterima untuk diperiksa sengketa di pengadilan karena masih prematur/terlampau dini.
  - Eksepsi peremtoir (peremptoria exeptie) Eksepsi ini merupakan eksepsi yang menghalangi dikabulkannya gugatan misalnya karena gugatan telah diajukan lampau waktu (kadaluarsa) atau bahwa utang yang menjadi dasar gugatan telah dihapuskan.

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan dalil-dalil eksepsi Para Tergugat yang kesemuanya berkwalifikasi sebagai eksepsi Prosesuil yang berkaitan





dengan sisi acaranya dan oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu eksepsi-eksepsi Para Tergugat tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I angka 1 karena eksepsi angka 1 telah dipertimbangkan dalam Putusan Sela pada tanggal 20 Juni 2022 yang amar putusannya berbunyi :

Menimbang, bahwa dengan demikian maka eksepsi Tergugat I angka 1 tidak perlu dipertimbangkan lagi dan di kesampingkan ;

Menimbang, bahwa terhadap keseluruhan Eksepsi Tergugat I angka 2 pada pokoknya mengenai Gugatan tidak jelas/kabur (obscuur libel) yaitu karena ketidakjelasan perbuatan melawan hukum yang mana yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II Selain itu, Penggugat tidak merinci jumlah kerugian materiil dan immateriil di dalam gugatan serta tidak memohonkan pernyataan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum - quod non ;

Menimbang, bahwa untuk dapat mengetahui suatu perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II harus melalui proses pembuktian dimana sesungguhnya hal itu sudah menyentuh atau memasuki wilayah pokok perkara, yang hanya dapat diketahui setelah adanya proses pembuktian menurut hukum, dan oleh karena itu tidak tepat untuk dimasukkan dalam eksepsi ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan eksepsi Tergugat I angka 2 sudah menyangkut substansi pokok perkara, yang hanya dapat diketahui setelah adanya proses pembuktian oleh kedua belah pihak, maka eksepsi Tergugat I haruslah dikesampingkan menurut hukum sehingga harus dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat IV angka 1 pada pokoknya mengenai Surat Kuasa Tidak Sah, pemberi atau penerima kuasa tidak berwenang majelis hakim akan mempertimbangkan dibawah ini;

Menimbang, Eksepsi terhadap Surat Kuasa Khusus tidak sah, adalah eksepsi yang diajukan oleh Tergugat IV dalam hal surat kuasa tidak memenuhi syarat formil yang diatur dalam Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No. 1 Tahun 1971 jo. SEMA No. 6 Tahun 1994, yaitu:

- a. Tidak menyatakan secara spesifik kehendak untuk berperkara di PN tertentu sesuai dengan kompetensi relatif;
- b. Tidak menjelaskan identitas para pihak yang berperkara;



c. Tidak menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan; serta

d. Tidak mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa ;

Menimbang, bahwa surat kuasa khusus dapat dinyatakan tidak sah karena sebab-sebab tertentu, misalnya surat kuasa bersifat umum (Putusan Mahkamah Agung no.531 K/SIP/1973), surat kuasa tidak mewakili syarat formil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 HIR, surat kuasa dibuat bukan atas nama yang berwenang (Putusan Mahkamah Agung no. 10.K/N/1999) ;

Menimbang, bahwa menurut hemat majelis surat kuasa khusus Penggugat sudah memuat dan memenuhi syarat formil yang diatur dalam Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA No. 1 Tahun 1971 jo. SEMA No. 6 Tahun 1994, dengan demikian Eksepsi Tergugat IV angka-1 mengenai surat kuasa tidak sah haruslah dikesampingkan menurut hukum sehingga harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat IV angka 2 yang pada pokoknya mengenai Gugatan tidak jelas/kabur (obscuur libel) yaitu terdapat penggabungan dari beberapa substansi (materi), yaitu antara Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan adanya perbuatan ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana yang diuraikan pada gugatan Penggugat, pada pokoknya mirip dengan eksepsi Tergugat I angka ke-2 sesungguhnya hal itu juga sudah menyentuh atau memasuki wilayah pokok perkara, yang hanya dapat diketahui setelah adanya proses pembuktian menurut hukum maka secara mutatis mutandis pertimbangan Majelis Hakim terhadap eksepsi Tergugat I angka 2 sebagaimana yang telah diuraikan juga merupakan pertimbangan Majelis Hakim terhadap eksepsi Tergugat IV angka 2 dan dianggap telah diuraikan sebagai uraian pertimbangan Majelis Hakim terhadap eksepsi Tergugat IV angka 2 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat IV yang pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (obscuur libel) adalah tidak beralasan sehingga patut dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi-eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian di persidangan, sehingga eksepsi-eksepsi tersebut haruslah ditolak ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat adalah nasabah PT. BUMIPUTERA INDONESIA Tbk cabang Surabaya Jl, Kertajaya No.67-69 Surabaya. Berdasarkan kesepakatan perjanjian kredit No. 03/SBY/KPR/III/2009 dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR);
2. Bahwa, pada tanggal 06 Pebruari 2019 Penggugat telah menerima surat No. 008/SAM-SBY/2019 dari PT.MNC Internasional tentang Pemberitahuan Pengalihan Piutang (Cessie) dengan No. 05 tanggal 06 Pebruari 2019 dan Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) No. 06 tanggal 06 Pebruari 2019 yang mana surat tersebut dibuat dihadapan Notaris BUDI WIDODO, SH Notaris di Sidoarjo sehingga dengan demikian Piutang telah beralih kepada Tergugat I selaku PENERIMA CESSIE.
3. Bahwa, pada tanggal 13 Pebruari 2019 Penggugat telah menerima surat No. 35/CESSIE/SBY/II/2019 dari Drs H. BURHAN THAHIR AFFANDI, SH Perihal : Pemberitahuan Pengalihan Piutang (CESSIE) dan Pengalihan Piutang dari Drs. Burhan Thahir Affandi SH (Tergugat II) yang telah dialihkan kepada Saudara Subaidi (Tergugat III) ;
4. Bahwa pada tanggal 05 Juni 2020 Penggugat menerima surat dari saudara Burhan Thahir Affandi dengan Nomor : 0001/SPL/VI/BTA-HR/2020 perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang ;
5. Bahwa setelah Tergugat IV memenangkan lelang, yang tidak sesuai prosedur tersebut, telah berakibat timbul peralihan hak yang diajukan oleh Tergugat IV kepada Turut Tergugat IV yang mana SHM tersebut dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV ;
6. Bahwa akibat perbuatan tersebut diatas maka Penggugat sudah menderita kerugian baik kerugian Materiil maupun kerugian In Materiil, yang untuk itu Penggugat menuntut melalui pengadilan Negeri Gresik harus dibayar dengan tunai dan sekaligus oleh Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa didalam jawabannya Tergugat I mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo, sebagaimana dituangkan dalam gugatan, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat I ;

Halaman 51 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kredit Penggugat mengalami macet, maka Tergugat I memberikan teguran baik lisan maupun tulisan dan ternyata tidak terdapat penyelesaian hutangnya kepada Tergugat I, maka guna menyelesaikan kewajiban Penggugat, Tergugat I menempuh langkah penyelesaian dengan menggunakan cara yakni Bank menjual piutang/tagihannya kepada Tergugat II sebagaimana dalam Akta Jual Beli Piutang No. 05 tanggal 06 Februari 2019 dibuat dihadapan Budi Widodo, SH Notaris di Kabupaten Sidoarjo dan kemudian diikuti dengan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak (Cessie) No. 06 tanggal 06 Februari 2019 yang dibuat dihadapan Budi Widodo, SH Notaris di Kabupaten Sidoarjo.
- Bahwa setelah adanya jual beli Piutang tersebut, kemudian Tergugat I memberitahukan kepada Penggugat bahwa piutang telah dialihkan kepada Tergugat II Pula akibat adanya jual beli Piutang tersebut, Tergugat I telah menyerahkan seluruh dokumen Perjanjian Kredit maupun dokumen jaminan berupa Sertipikat Hak Milik dan Sertipikat Hak Tanggungan kepada Tergugat II ;
- Bahwa Berdasarkan uraian tersebut diatas, tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam melakukan pengalihan hak tagih kepada Tergugat II, karena telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa didalam jawabannya Tergugat IV mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat IV secara tegas menolak semua dalil Penggugat yang terurai dalam surat gugatannya, kecuali yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV;
- Bahwa obyek sengkata dalam gugatan ini yang telah menjadi objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dan Tergugat IV merupakan pemenang lelang atas pelaksanaan lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 18 Juni 2020 Di kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya dan obyek lelang yang terjual adalah sebidang tanah seluas 67 m<sup>2</sup> berikut bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 874 atas nama Helmi Rosyadi (sekarang atas nama Usnah) terletak di Desa Suci, Kecamatan Manyar, Kab. Gresik, setempat dikenal dengan Jl. Marabahan Blok O-II/652 Suci, Manyar, Gresik ;
- Bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan (vide pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan

Halaman 52 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang) dan Tergugat IV berhak untuk mengajukan eksekusi pengosongan sebagaimana pasal 200 ayat (11) HIR dan SEMA nomor 4 tahun 2014 sebagai dasar untuk dapat dilakukan upaya eksekusi pengosongan terhadap objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa didalam jawabannya Turut Tergugat III mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Turut Tergugat III membantah dan menolak semua pendapat, dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat III.
- Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut dimintakan pelaksanaannya kepada Turut Tergugat III oleh Burhan Thahir Affandi (cessor) *in casu* Tergugat II melalui surat Nomor 001/HT-C/BTA/HR-ISW/III/2020 tanggal 27 Maret 2020.
- Bahwa lelang atas objek perkara telah dilaksanakan lelang pada tanggal 18 Juni 2020 dan objek laku terjual sebagaimana dimuat dalam berita acara lelang berupa Risalah Lelang Nomor 500/45/2020 tanggal 18 Juni 2020 dengan pemenang/pembeli lelang adalah Tergugat IV.
- Bahwa dikarenakan pelaksanaan lelang atas objek perkara telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka tidak dapat dibatalkan. Hal tersebut sebagaimana ditegaskan pada Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama gugatan, jawaban, replik maupun duplik yang diajukan kedua belah pihak, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah:

1. Apakah tanah dan bangunan beralamat di perumahan GKB (Gresik Kota Baru) jalan Marabahan II Blok O No.35 Manyar Gresik berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 874 Desa Suci seluas 67 m2 a.n.HELM ROSYADI Adalah harta milik Penggugat ? ;
2. Apakah Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik No 874 Desa Suci seluas 67 m2 a.n.HELM ROSYADI yang dilakukan oleh Turut Tergugat IV atas dasar Kutipan Risalah Lelang No. 500/45/2020 tanggal 06-07-2020, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ? ;

Halaman 53 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat yang mendalilkan maka beban pembuktian terlebih dahulu harus dibebankan kepada Penggugat, untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya (Pasal 163 HIR jo Pasal 1865 KUHPdata) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-14 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat tertanda T.I-1 sampai dengan T.I-14;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II juga telah mengajukan bukti-bukti surat tertanda T.II-1 sampai dengan T.II-29;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat IV juga telah mengajukan bukti-bukti surat tertanda T.IV-1 sampai dengan T.IV-5;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Turut Tergugat III juga telah mengajukan bukti-bukti surat tertanda T.T III-1 sampai dengan T.T III-13;

Menimbang, bahwa sebelum membuktikan pokok permasalahan di atas, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan formalitas dari gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk lebih jelasnya di dalam memeriksa perkara ini, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap Obyek Sengketa, pada hari Jum'at tanggal 22 Juli 2022 yang hasilnya sebagaimana dalam berita acara ;

Menimbang, bahwa "pemeriksaan setempat", secara formil tidak termasuk alat bukti dalam Pasal 1866 KUH perdata, namun pemeriksaan setempat berfungsi untuk membuktikan kejelasan dan kepastian tentang lokasi, ukuran, dan batas – batas objek sengketa, dan pelaksanaan Pemeriksaan Setempat tersebut juga diamanatkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, dengan tujuan untuk mendapat penjelasan/keterangan yang lebih rinci dan fakta-fakta di lapangan atas objek tanah terperkara sehingga jika perkara a quo telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat di eksekusi. Dengan kata lain, pemeriksaan setempat tersebut dapat dipergunakan untuk memperoleh kepastian mengenai kebenaran suatu peristiwa yang menjadi sengketa ;

Menimbang, bahwa dalam pasal 153 HIR, juga diatur mengenai Pemeriksaan Setempat, yang berbunyi :



1. Jika dipandang perlu atau berfaedah, ketua boleh mengangkat satu atau dua komisaris dari dewan itu yang dengan bantuan panitera pengadilan akan melihat keadaan tempat atau menjalankan pemeriksaan di tempat itu, yang dapat menjadi keterangan bagi hakim;
2. Panitera pengadilan hendaklah membuat berita acara tentang pekerjaan itu dan hasilnya, berita acara itu harus di tandatangani oleh komisaris dan panitera pengadilan itu;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis Hakim tidak hanya menggantungkan pemeriksaan pada alat bukti surat dan saksi semata, sehingga Majelis Hakim bisa melihat sendiri untuk memperoleh gambaran atau keterangan yang memberi kepastian tentang keadaan tanah yang menjadi sengketa;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Tanah dan bangunan beralamat di perumahan GKB (Gresik Kota Baru) jalan Marabahan II Blok O No.35 Manyar Gresik dengan batas tanah sebagai berikut :

- Batas Utara : Jalan ;
- Batas Selatan : Tanah Milik Cahyo Edi ;
- Batas Timur : Tanah Milik Syaifuddin ;
- Batas Selatan : Tanah Milik Lazuardi ;

Untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat serta didukung dengan keterangan Penggugat didampingi oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Para Tergugat ternyata batas-batas tanah sengketa yang dimaksud dalam gugatan Penggugat berbeda dengan hasil Pemeriksaan Setempat, yaitu pada batas sebelah selatan, Penggugat dalam gugatannya menyebutkan bahwa batasnya adalah tanah milik Cahyo Edi, sedangkan berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat, Penggugat menyebutkan pada Batas sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Su'udi demikian pula Kuasa Tergugat I dan Tergugat II menyebutkan bahwa batas tanah sebelah selatan berbatasan dengan Su'udi sedangkan Kuasa Tergugat IV menyebutkan bahwa sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Cahyo Edi sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 874 sehingga terdapat perbedaan batas tanah sengketa dalam gugatan Penggugat dengan hasil pemeriksaan setempat, yaitu pada batas sebelah selatan, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (Obscur Libel);

Menimbang, bahwa jika objek gugatan tidak diterangkan dengan jelas dan pasti. maka gugatan dapat dinyatakan kabur/obscur libel. Hal tersebut



sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 81/K/Sip/1971 yang menyatakan “Karena setelah diadakan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dengan luasnya yang tercantum dalam gugatan, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”;

Menimbang, bahwa atas dasar keseluruhan pertimbangan di atas, maka menurut Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas (Obscur Libel) karena batas batas objek sengketa yang tidak jelas ;

**DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi Tergugat IV dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam bagian Konvensi dianggap telah termuat dan dipertimbangkan dalam bagian Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa diajukannya Gugatan Balik/Rekonvensi ini karena adanya Gugatan Asal/Konvensi, sedangkan Gugatan Asal/Konvensi oleh Majelis Hakim sudah dinyatakan tidak dapat diterima, maka dengan sendirinya Gugatan Balik/Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat IV dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Balik/Rekonvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan pokok perkara dalam Gugatan Balik/Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat IV dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa mengenai biaya yang timbul dalam Gugatan Balik/Rekonvensi ini, dimana Gugatan Asal/Konvensi dan Gugatan Balik/Rekonvensi sama-sama dinyatakan tidak dapat diterima, maka oleh karena Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang mengajukan Gugatan Asal/Konvensi, maka biaya yang timbul dalam Gugatan Balik/Rekonvensi ini dibebankan kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi ;

Mengingat Pasal-Pasal dari peraturan perundang-undangan dan semua ketentuan hukum yang terkait dengan perkara ini ;

**M E N G A D I L I**

**DALAM KONVENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Tergugat IV dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.6.124.000,00- (enam juta seratus dua puluh empat ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik, pada hari Selasa tanggal 16 Agustus 2022 oleh kami, ARNI MUFIDA THALIB, SH.,MH, sebagai Hakim Ketua , ANAK AGUNG AYU CHRISTIN AGUSTINI, SH.,MH. dan SUGIANNUR, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik Nomor 99/Pdt.G/2021/PN Gsk tanggal 15 Desember 2021 putusan tersebut pada hari Kamis tanggal 18 Agustus 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, DEDIK WANDONO, SH, Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat IV, tanpa hadirnya Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat IV;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

A. A. AYU CHRISTIN AGUSTINI, SH.,MH.

ARNI MUFIDA THALIB, SH,MH

SUGIANNUR, SH

Panitera Pengganti,

DEDIK WANDONO, SH

Halaman 57 dari 58 Putusan Perdata Gugatan Nomor **99/Pdt.G/2021/PN Gsk**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian Biaya :

- Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,-
- Biaya Proses (ATK)	Rp. 100.000,-
- Biaya panggilan	Rp. 4.874.000,-
- Biaya PNBP Panggilan	Rp. 100.000,-
- Biaya Pemeriksaan setempat	Rp. 1.000.000,-
- Meterai	Rp. 10.000,-
- Redaksi	Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. Rp.6.124.000,-
(enam juta seratus dua puluh empat ribu rupiah) ;	

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)